Lietas arhīva Nr. CA-0258-20/7
ECLI:LV:VAT:2020:1008.C29420919.7.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2020.gada 8.oktobrī

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis D.Lazdiņš
tiesnese S.Bakmane un tiesnesis A.Bukavs
tiesas sēdes sekretāre B.Nīmane
piedaloties prasītāju SIA "LIELDAMME", /pers. B/ un /pers. C/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. D/, atbildētājas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotajai pārstāvei /pers. E/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu SIA "LIELDAMME", /pers. B/, /pers. C/ prasībā pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas parāda, procentu un zaudējumu piedziņu sakarā ar prasītāju SIA "LIELDAMME", /pers. B/ un /pers. C/ apelācijas sūdzību par Vidzemes rajona atiesas 2020.gada 16.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

2019.gada 24.jūlijā prasītāji SIA "LIELDAMME", /pers. B/ un /pers. C/ cēluši Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā prasību, kuru grozīja 2020.gada 3.februārī, pret atbildētāju SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kurā lūdz tiesu:

- atzīt, ka starp SIA "LIELDAMME", /pers. B/ un /pers. C/, kā iznomātājiem, no vienas puses, un dzīvojamās mājas ar kadastra Nr./numurs A/, adrese /adrese A/, pārvaldnieku SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par minētajai mājai piesaistītā zemesgabala 3447 m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim - 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam - 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija- 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;
- piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks":
- SIA "LIELDAMME" labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 596,51 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim nokavējuma procentus 43,58 EUR, nosakot SIA "LIELDAMME" tiesības saņemt 6% gadā no piedzītā parāda summas 596,51 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);
- /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 9288,47 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim procentus 678,56 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības saņemt 6% gadā no piedzītā parāda summas 9288,47 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvārim līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);
- /pers. C/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 766,94 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019. gada 31.decembrim procentus 56,03 EUR, nosakot /pers. C/ tiesības saņemt 6% gadā no minētā parāda 766,94 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);
- piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par labu SIA "LIELDAMME" tās samaksāto valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Ar Rīgas apgabaltiesas priekšsēdētājas Daigas Vilsones 2019.gada 25.septembra lēmumu lieta nodota izskatīšanai Vidzemes rajona tiesai.

Prasībā un tās grozījumos norādīts, ka prasītājiem kopīpašumā pieder nekustamais īpašums - zemesgabals ar kadastra Nr./numurs C/, 262 417 m^2 platībā. Prasītājai SIA "LIELDAMME" pieder 56/1000 domājamās daļas, prasītājai /pers. B/ - 109/125 domājamās daļas un /pers. C/ - 72/1000 domājams daļas no nekustamā zemes īpašuma, un viņu īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/.

Uz zemesgabala daļas atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar 72 dzīvokļu īpašumiem, kadastra Nr./numurs A/, kuras adrese /adrese A/, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanai piesaistīta prasītājiem piederošā zemesgabala daļa 3447m^2 platībā, zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs B/.

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki likumā noteiktajā kārtībā nav pārņēmuši no Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu uz Rīgas pilsētas pašvaldības un atbildētājas noslēgta pilnvarojuma līguma pamata veic atbildētāja.

Starp pusēm 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līguma termiņš beidzies 2017.gada 31.decembrī. No 2018.gada 1.janvāra uz likuma pamata starp pusēm turpina pastāvēt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamais mājai funkcionāli piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Atbildētāja kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks turpina apsaimniekot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Savstarpējā sarakstē zemes īpašnieki ir piedāvājuši atzīt par negrozītiem agrākā līguma noteikumus par zemes nomas maksu gadā 5,85% no zemes kadastrālās vērtības, bet atbildētāja piedāvājusi slēgt zemes piespiedu nomas līgumu, piemērojot likuma "Par

valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" paredzēto nomas maksu 2018.gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības un 2019.gadā 4% no zemes kadastrālās vērtības, kādu Satversmes tiesa atzinusi par neatbilstošu Satversmes 105.pantam no 2019.gada 1.maija.

Prasītāji ir piekrituši piemērot likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantā zemes piespiedu nomas attiecību gadījumiem paredzēto piespiedu nomas maksas apmēru, kas 2018.gadā ir 5% no zemes kadastrālās vērtības, bet 2019.gadā 4% no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīļa un no 2019.gada 1.maija 6% no zemes kadastrālās vērtības.

Prasībā norādīts, ka atbildētāja neveic nomas maksājumus no 2018.gada 1.janvāra pat ne pašas piedāvātajā apmērā.

Prasītāji lūdz no 2019.gada 1.maija noteikt nomas maksu gadā 6% no zemes kadastrālās vērtības, ievērojot Civillikuma 4.pantu (likuma noteikumi iztulkojami vispirms pēc to tieša jēguma; vajadzības gadījumā tie iztulkojami arī pēc likuma sistēmas, pamata un mērķa, un, beidzot, arī pēc analoģijas) kopsakarā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.1daļas otro teikumu redakcijā, kas bija spēkā līdz 2018.gada 1.janvārim (ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības), kā arī kopsakarā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01.

Valsts zemes dienesta kadastra informācijas izraksti par zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/(t.i., dzīvojamai mājai piesaistītā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala) kadastrālo vērtību apstiprina, ka tā 2018.gadā un 2019.gadā noteikta 102992 EUR.

Par 2018.gada pirmo pusgadu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 30.jūnijam par 181 dienu zemes nomas maksa aprēķināta 2553,64 EUR (102992 EUR/100x5/365x181=2553,64 EUR); par 2018.gada otro pusgadu no 2018.gada 1.jūlija līdz 2018.gada 31.decembrim par 184 dienām 2595,96 EUR (102992 EUR/100x5/365x184=2595,96 EUR); par 2019.gada pirmo pusgadu 2387,16 EUR no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim par 120 dienām 1354,42 EUR (102992 EUR/100x4/365x120=1354,42 EUR); no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 30.jūnijam par 61 dienu 1032,74 EUR (102992 EUR/100x6/365x61=1032,74 EUR); par 2019.gada otro pusgadu 2019.gada 1.jūlija līdz 2019.gada 31.decembrim par 184 dienām 3115,16 EUR (102992 EUR/100x6/365x184=3115,16 EUR).

Kopā par 2018. un 2019.gadu nesamaksātā zemes nomas maksa 10651,91 EUR (2553,64 EUR+2595,96 EUR+2387,16 EUR+3115,16 EUR).

No 2018.gada pirmā pusgada 2553,64 EUR parāda aprēķināti likumiskie nokavējuma procenti 306,44 EUR par samaksas termiņa divu gadu nokavējumu (2553,64 EUR/100x6x2); no 2018.gada otrā pusgada 2595,9627 EUR parāda aprēķināti likumiskie nokavējuma procenti 234,28 EUR par samaksas termiņa viena gada un 184 dienu nokavējumu (2595,96 EUR/100x6+2595,96 EUR/100x6/365x184); no 2019.gada pirmā pusgada parāda 2387,16 EUR parāda aprēķināti likumiskie nokavējuma procenti 143,23 EUR par samaksas termiņa viena gada nokavējumu (2387,16 EUR/100x6); no 2019.gada otrā pusgada parāda 3115,16 EUR aprēķināti likumiskie nokavējuma procenti 94,22 EUR par samaksas termiņa 184 dienu nokavējumu (3115,16 EUR/100x6/365x184).

Kopā par 2018. un 2019.gadu aprēķināti likumiskie nokavējuma procenti 778,17 EUR (306,44 EUR+234,28 EUR+143,23 EUR+94,22 EUR).

Par 2018.un 2019.gadu atbilstoši prasītājai SIA "LIELDAMME" piederošajām 56/1000 zemes kopīpašuma domājamām daļām no atbildētājas prasītājas labā piedzenams zemes nomas maksas parāds 596,51 EUR un likumiskie nokavējuma procenti 43,58 EUR; par prasītājai /pers. B/ piederošajām 109/125 zemes kopīpašuma domājamām daļām no atbildētājas piedzenams zemes nomas maksas parāds 9288,47 EUR un likumiskie nokavējuma procenti 678,56 EUR; par /pers. C/ piederošajām 72/1000 zemes kopīpašuma domājamām daļām no atbildētājas piedzenams zemes nomas maksas parāds 766,94 EUR un likumiskie nokavējuma procenti 56,03 EUR apmērā.

Prasītāja SIA "LIELDAMME" atsakās no prasības daļā uzlikt par pienākumu atbildētājai atlīdzināt zaudējumus 1003,55 EUR, ko veido pievienotās vērtības nodokļa pēc likmes 21% maksājums.

Atbildētāja savos 2019.gada 2.septembra un 2020.gada 20.februāra rakstveida paskaidrojumos tiesai norāda, ka prasību un tās grozījumus neatzīst turpmāk minēto apstākļu dēļ.

Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku, nevis starp zemes īpašnieku un pārvaldnieku, kurš tikai apsaimnieko tam norādīto zemesgabalu, bet prasītāji lūdz konstatēt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu ar atbildētāju nomnieka statusā.

Atbildētāja piekrīt, ka starp pusēm nepastāv strīds par to, ka starp dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un prasītājiem kā zemesgabala ar kadastra Nr./numurs C/kopīpašniekiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 3447 m^2 platībā nomu.

Atbildētāja norāda, ka saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu un minēta likuma pārejas noteikumu 7.punktu, atbildētāja, pārstāvot dzīvokļu īpašumu īpašnieku intereses kā pašvaldības pilnvarotā persona (nevis dzīvokļu īpašnieku ar savstarpēju līgumu pilnvarotā persona), kas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu veic uz Privatizācijas likuma 50.panta septītās daļas pamata, slēdz zemes piespiedu nomas līgumu tad, kad likumā minētās puses nav izpildījušas tiem noteikto pienākumu. Līdz ar to starp prasītājiem un atbildētāju nepastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata, jo šo attiecību subjekti uz likuma pamata ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un prasītāji.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā un otrajā daļā nepārprotami noteikts, ka zemesgabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku un zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Savukārt Privatizācijas likuma 54.panta ceturtajā daļā noteiktais, ka, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemesgabala īpašnieku nav noslēgti, zemesgabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Tādējādi pret atbildētāju prasītāji var vērst tikai prasību par zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanu, bet par parādu piedziņu pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, ar kuriem kā nomniekiem prasītājiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata.

Atbildētāja veic dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu un 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16-418-lī ar Rīgas pilsētas pašvaldību.

Kļūdaini uzskatot, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līgums ir spēkā arī pēc 2017.gada 31.decembra, prasītāji SIA "LIELDAMME" personā 2018.gada 4.janvārī nosūtījuši atbildētājai vēstuli Nr.51/2018, kurā informējuši par nomājamā

zemesgabala aktuālo kadastrālo vērtību, kā arī aprēķinājuši zemes nomas maksu 2018.gadam 5,85% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības 2018.gadā, papildus piemērojot pievienotās vērtības nodokli.

Prasītāji 2018.gada 9.marta vēstulē Nr.156/2018 norādījuši, ka 2015.gada 7.aprīlī starp pusēm noslēgtais zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/235/2015 joprojām ir spēkā, un uz minētā līguma pamata izrakstījuši zemes nomas maksas rēķinus - par 2018.gadā pirmo ceturksni aprēķinot 5,85% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības 2018.gadā, papildus aprēķinot pievienotās vērtības nodokli atbilstoši normatīvajos aktos noteiktai likmei.

Atbildētāja nepiekrīt prasītāju norādītajam, ka no pušu sarakstes ir konstatējams, ka prasītāji ir piekrituši atbildētājas piedāvājumam nomas maksu, kas ir atlīdzība par zemes lietošanu (bez pievienotās vērtības nodokļa), no 2018.gada 1.janvāra noteikt 5% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības 2018.gada, laika posmā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim - 4% apmērā, bet no 2019.gada 1.maija - 6% apmērā saskaņā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01. Tieši pretēji, prasītāji iesniedza pierādījumus par to, ka atbildētāja piedāvāja atbilstoši normatīvo aktu prasībām rakstveidā nodibināt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības laika posmā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim ar nomas maksu 5% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības 2018.gadā, tostarp (nevis papildus), piemērojot pievienotās vērtības nodokli atbilstoši normatīvajos aktos noteiktai likmei.

Atbildētāja nepiekrīt, ka prasītājiem ir tiesības aprēķināt likumiskos nokavējuma procentus saskaņā ar Civillikuma 1656.panta nosacījumiem.

Atbildētāja norāda, ka Latvijas Republikas Judikatūrā jau ir izvērtēts jautājums par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu zemes nomas maksai, un tas papildus netiek piedzīts, līdz ar to prasījums par zaudējumu piedziņu ir nepamatots un noraidāms.

Piemērojot Civilprocesa likuma 41.pantu atbilstoši tiesas izdevumu atlīdzināšanas jēgai un mērķim, par tiesvedības procesu ir jāmaksā tam, kurš ir vainojams šo izmaksu radīšanā. Atbildētāja uzskata, ka nav vainojams prasītāju tiesību aizskārumā un lūdz tiesu izvērtēt šo gadījumu, jo atbildētāja nav devusi iemeslu pamatotas prasības celšanai, jo pieņemamu risinājumu puses varējušas panākt ārpus tiesas ceļā.

Atbildētāja norāda, ka ievērojot Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 "Par 2017.gada l. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" spēkā esošā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa noteic, ka no 2019.gada 1.maija zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Likumdevējs šobrīd nav noteicis citu regulējumu zemes nomas maksas ierobežojumam.

Atbildētāja uzskata, ka prasītāji nav pietiekami pamatojuši prasījumu noteikt no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksas apmēru 6% gadā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības, kā arī nav norādījuši tiesību normu vai vismaz likumu, uz kura šāds prasījums tiek pamatots.

Atbildētāja uzskata, ka taisnīgs līdzsvars zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās cita starpā ir atkarīgs no tādiem apstākļiem, kuri laika gaitā mainās - ekonomiskiem procesiem valstī, kas tiešā veidā ietekmē mantiskā labuma apmēru, ko zemes īpašnieks var iegūt no sava īpašuma. Tādējādi, lemjot par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu laika posmā no 2019.gada 1.maija, jāņem vērā šī brīža tiesiskos, faktiskos un ekonomiskos apstākļus un jāievēro adekvāta attiecība pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos.

Bez tam atbildētāja lūdz tiesu ņemt vērā Tieslietu ministrijas ierosinājumus pārveidot līdzšinējās piespiedu nomas tiesiskās attiecības par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām un paredzēt tām vienotu regulējumu visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem, cita starpā zemes nomas maksu nosakot 4% apmērā gadā no lietošanā esošā zemesgabala kadastrālās vērtības. Šī aprēķina pamatā ir koncepts, ka ienākumam, ko zemes īpašniekam vajadzētu iegūt no zemes, ir jābūt robežās starp 2,1-2,5% no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5% no tās kadastrālās vērtības. Papildus ir jāņem vērā risks, ka ne vienmēr zemes nomas maksu zemes īpašnieks saņems (maksātnespēja, piedziņas neiespējamība). Līdz ar to kompensācijas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības būtu uzskatāma par ekonomiski pamatotu, līdzsvarotu un atbilstošu apmēru, ņemot vērā dalītajā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses (sk. Tieslietu ministrija (21.03.2019). "Esi aktīvs un izsaki savu viedokli par Tieslietu ministrijas priekšlikumiem reformēt piespiedu nomas regulējumu!").

Atbildētāja atsaucas uz Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-109/2019, kurā norādīts, ka likumā noteiktajos gadījumos dzīvokļu īpašnieki kā kopības biedri ir personiski (tieši) atbildīgi par kopības saistībām pret trešajām personām. Šādos gadījumos trešajām personām prasība primāri jāceļ pret personiski atbildīgo dzīvokļa īpašnieku.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9.pantu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

Vērtējot jaunās judikatūras atziņas kopsakarā ar pastāvošo normatīvo regulējumu zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, atbildētājas ieskatā, prasītāji nevar prasīt no atbildētājas zemes nomas maksas parāda un nokavējuma procentu piedziņu, jo atbildētāja nav piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, nav zemes lietotājs un tādējādi nav un nevar būt parādā prasītājiem.

Ievērojot Civillikuma 2165.pantu, kā arī apstākli, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līgumā Nr.7.4-1/235/2015 pielīgtais zemes nomas maksas apmērs pārsniedza 2018.gadam maksimāli pieļaujamo zemes nomas maksas procentu likmi un neatbilda jaunākajām judikatūras atziņām par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu piespiedu nomas maksai, atbildētāja nav piekritusi atzīt šo līgumu par saistošu arī laika posmā no 2018.gada 1.janvāra un tādējādi prasītāju iesniegtie zemes nomas rēķini, kuri bija izrakstīti uz spēkā neesoša zemes piespiedu nomas līguma, tikuši noraidīti un nav apmaksāti.

Atbildētāja uzskata, ka nav vainojama apstāklī, ka prasītāji nevēlas respektēt Augstākās tiesas atziņas un nav piekrituši rakstveidā vienoties par zemes nomas maksas apmēru, ka prasītāji nepamatoti atsaukušies uz likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu, kas nav attiecināma uz gadījumiem, kad uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Šim gadījumam likumdevējs paredzējis speciālo tiesību normu, t.i., minētā likuma 12.panta 21 daļu, kas noteic, ka no 2019.gada 1.maija zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Tātad šobrīd nav noteikts cits regulējums zemes nomas maksas ierobežojumam. Līdz ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 nav noteikta atgriešanās pie iepriekšējās minētā likuma 12.panta otrās prim daļas redakcijas.

Bez tam prasītāji nav likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" subjekti. Minētais likums attiecas uz bijušajiem zemes īpašniekiem (fiziskās un juridiskās personas, kurām piederēja zemes īpašums Latvijas Republikā 1940.gada 21.jūlijā),

kā arī to mantiniekiem, bet atbildētāja neatbilst šai kategorijai.

Par likumisko nokavējuma procentu piedziņas prasību atbildētāja norāda, ka par laika posmu, kamēr pastāv strīds, nav pieļaujama likumisko procentu aprēķināšana. Tas noteikts Civillikuma 1656.pantā un to vairākkārt ir atzinusi arī Augstākā tiesa.

Tādējādi līdz brīdim, kad zemes nomas maksas apmērs tiek noteikts ar rakstveida vienošanos vai ar likumīgā spēkā stājušos tiesas nolēmumu, ar kuru ir konstatētas nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, galvenā parāda apmērs pusēm nevar būt zināms.

Lai gan pusēm nav strīda par nomas priekšmetu, atbildētājai līdz prasītāju 2018.gada 20.decembra vēstules Nr.422/2018 saņemšanai bija pamatotas šaubas par zemes nomas maksas apmēru, jo prasītāji, kļūdaini uzskatot, ka spēkā ir 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līgums, zemes nomas maksu aprēķināja pretēji normatīvo aktu prasībām - 5,85% apmērā, turklāt pievienoja pievienotās vērtības nodokli papildus nomas maksai.

Ar Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 16.marta spriedumu prasība apmierināta daļēji.

Tiesa atzinusi, ka starp SIA "LIELDAMME", /pers. B/ un /pers. C/, kā zemesgabala, kadastra Nr./numurs C/, kopīpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kadastra Nr./numurs A/, adrese /adrese A/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vietā rīkojas dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemesgabala daļas, kadastra apzīmējums /numurs B/, 3447 m^2 platībā, piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksas apmēru no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, un no 2019.gada 1.janvāra - 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīts no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par labu SIA "LIELDAMME" zemes nomas maksas parāds par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim 519,08 EUR, kā arī piedzīti samaksātie tiesas izdevumi 572,62 EUR, kopā 1091,70 EUR.

Noteiktas SIA "LIELDAMME" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā no parāda pamatsummas.

Piedzīts no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par labu /pers. B/ zemes nomas maksas parāds par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim 8082,81 EUR.

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

Piedzīts no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par labu /pers. C/ zemes nomas maksas parāds par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim 667,39 EUR.

Noteiktas /pers.C/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā no parāda pamatsummas.

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

Noraidīta prasība daļā par zemes nomas maksas parāda 77,43 EUR piedziņu par 2018. un 2019.gadu un likumisko nokavējuma procentu 43,58 EUR piedziņu līdz 2019.gada 31.decembrim par labu SIA "LIELDAMME".

Noraidīta prasība daļā par zemes nomas maksas parāda 1205,66 EUR piedziņu par 2018. un 2019.gadu un likumisko nokavējuma procentu 678,56 EUR piedziņu līdz 2019.gada 31.decembrim par labu /pers. B/.

Noraidīta prasība daļā par zemes nomas maksas parāda 99,55 EUR piedziņu par 2018. un 2019.gadu un likumisko nokavējuma procentu 56,03 EUR piedziņu līdz 2019.gada 31.decembrim par labu /pers. C/.

Izbeigta tiesvedība daļā par zaudējumu 1003,55 EUR piedziņu SIA "LIELDAMME" labā.

Tiesa pamatojusi savu spriedumu ar turpmāk minētajiem apstākļiem un apsvērumiem.

Tiesa citējusi Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu un 96.panta piekto daļu.

Tiesa konstatējusi, ka lietā nepastāv strīds, ka: 1) prasītājiem kā kopīpašniekiem pieder nekustamais īpašums – zemesgabals /adrese/, /adrese/, /adrese/, ar kadastra numuru /numurs C/. Zemes kopējā platība 262417 m^2. Kopīpašnieku īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/; 2) uz prasītājiem piederošā zemesgabala atrodas nekustamais īpašums - daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar 72 dzīvokļu īpašumiem, kadastra numurs /numurs A/, adrese /adrese/, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/. Zemesgrāmatas nodalījumā izdarīta atzīme, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja saistīta ar zemesgabalu, kura kadastra numurs /numurs C/un zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs D/; 3) daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionālai uzturēšanai noteikta zemes daļa 3447 m^2 platībā, kadastra apzīmējums /numurs B/; 4) Rīgas pilsētas pašvaldība ar 2011.gada 5.jūlijā noslēgto Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī un pēc tam ar 2016.gada 8.jūlijā noslēgto Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16-418-lī pilnvarojusi SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīt Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju un piesaistīto zemesgabalu, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu/nedzīvojamo telpu īpašnieki joprojām nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanu; 5) SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kura rīkojās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu/nedzīvojamo telpu īpašnieku/īrnieku/nomnieku vārdā, un 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līguma Nr.7.4-1/235/2015 termiņš beidzās 2017.gada 31.decembrī.

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

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

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

Saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku - fizisko vai juridisko personu, uz kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt šīs normas trešā daļa nosaka, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļa īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Savukārt likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa noteic, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicošā institūcija noteikusi kā

dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Savukārt minētā panta ceturtajā daļā noteikts, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

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

Vērtējot minētās tiesību normas kopsakarā, tiesa secinājusi, ka pārvaldniekam ir pienākums, nevis tikai tiesība, slēgt līgumu par attiecīgai dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu ar zemes īpašnieku, jo atbildētāja veic privatizētas pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pirms dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Pārvaldnieka pilnvarojums ir nostiprināts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktā.

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

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

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

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

Tiesa secinājusi, ka prasītāji kā zemes īpašnieki pamatoti cēluši prasību pret atbildētāju par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, kas pēc Rīgas pilsētas pašvaldības pilnvarojuma ir pārvaldnieks, un pārstāv dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus, jo pagājis iepriekš noslēgtā zemes nomas līguma termiņš, un tas vairs nav spēkā.

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

Minēto pienākumu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki tika pildījuši pamatojoties uz atbildētājas un zemes īpašnieku noslēgto līgumu, kas zaudēja spēku 2017.gada 31.decembrī. Saskaņā ar minētā līguma 2.2. apakšpunktu atbildētāja un zemes īpašnieki par norēķinu kārtību vienojušies pakalpojumu līgumā par zemes piespiedu nomas līguma administrēšanu un naudas līdzekļu iekasēšanu. Noteikts, ka pārvaldnieks izmaksā nomas maksu pēc pakalpojuma līguma noslēgšanas atbilstoši tā nosacījumiem.

Norādītais apstiprina, ka, pildot pārvaldnieka pienākumus, atbildētāja noteiktā kārtībā pārskaitīja zemes īpašniekiem nomas maksu, un to iekasēja no dzīvokļu īpašniekiem. Kā tiesai paskaidroja atbildētājas pilnvarotais pārstāvis, tad arī pēc 2018.gada 1.janvāra atbildētāja iekasē no dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu, bet tā netiek pārskaitīta zemes īpašniekiem, tā kā nav noslēgts līgums ar zemes īpašniekiem, jo pastāv strīds par nomas maksas apmēru un blakus nosacījumiem.

Ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 2017.gada 1.jūnija grozījumiem, kas stājās spēkā 2017.gada 27.jūnijā, zemes nomas maksas apmērs privatizētā dzīvokļa un mākslinieku darbnīcas īpašniekam, ja puses nevar vienoties, likuma 54.panta otrajā daļā tika noteikts: no 2018.gada 1.janvāra līdz 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2020.gada 1.janvāra līdz 3% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

2017.gada 22.jūnijā tika pieņemti grozījumi likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.1daļā, kas stājās spēkā 2017.gada 13.jūlijā, zemes nomas maksas apmērs privatizētā dzīvokļa un mākslinieku darbnīcas īpašniekam, ja puses nevar vienoties, tika noteikts: no 2018.gada 1.janvāra līdz 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2020.gada 1.janvāra līdz 3% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

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

Līdz ar to tiesa atzinusi, ka nav pamats prasītāju viedoklis, ka no 2019.gada 1.maija sakarā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 zemes nomas maksa nosakāma gadā 6% no zemes kadastrālās vērtības, pēc analoģijas piemērojot likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta normas, kas ir spēkā līdz likuma grozījumiem, kurus Satversmes tiesa atzinusi par Satversmes 105.pantam neatbilstošiem ar Satversmes tiesas spriedumu minētajā lietā.

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

Tiesa secinājusi, ka pusēm nepastāv strīds, ka zemes nomas maksas apmērs nosakāms atbilstoši likumā paredzētajam apmēram: par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, un no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Līdz ar to tiesa šajā daļā prasība apmierinājusi, atzīstot, ka starp zemes īpašniekiem kā iznomātājiem, un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību kā nomnieku, kuru pārstāv atbildētāja kā pārvaldnieks, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par piesaistītā zemesgabala 3447 m^2 platībā lietošanu mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar zemes nomas maksu 5% no zemes kadastrālās vērtības no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim, un ar zemes nomas maksu 4% no zemes kadastrālās vērtības no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim.

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

Līdz ar to tiesai ir bijis pamats secināt, ka kopš 2019.gada 1.maija likumā vairs nav noteikts zemes nomas maksas apmērs.

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

Tiesa uzskatījusi, ka likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas nosacījumi šajā gadījumā nav piemērojami, jo tie attiecas uz bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem, kam atjaunotas zemes īpašuma tiesības, bet pievienotās zemesgrāmatu apliecības izdruka apstiprina, ka prasītāji neatbilst šai kategorijai, jo īpašuma tiesības ieguvuši darījumu rezultātā. Minētā likuma 12.panta 2.2 daļa tieši noteic zemes nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku, proti, zemes nomas maksa nosakāma pusēm vienojoties. To pašu paredz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa.

Ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu atceltas apstrīdētās normas, kas tostarp paredzēja nomas maksas apmēru 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, secinot, ka apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtā. Satversmes tiesa netika vērtējusi apstrīdētajās normās paredzētā nomas maksas apmēra 6% gadā atbilstību patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu.

Tiesa uzskatījusi, ka prasītājiem tiesai bija jāiesniedz pierādījumi, lai tiesai būtu iespējams izvērtēt, vai no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksa nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālā vērtības. Prasītāju pilnvarotais pārstāvis uzskatīja, ka prasījums ir pierādīts ar norādīto pamatojumu, un pierādījumus neiesniedza. Līdz ar to tiesa secinājusi, ka prasītāji nav pierādījuši, ka zemes nomas maksas apmērs nosakāms no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Nosakot zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija tiesa ņēmusi vērā, ka nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, zemes īpašnieku pienākums ir maksāt nekustamā īpašuma nodokli (pamatlikme -1,5%) un pievienotās vērtības nodokli (likme -21%, kas netiek piedzīta papildus zemes nomas maksai). Tāpat tiesa ņēmusi vērā atbildētājas viedokli, kas balstīts uz Tieslietu ministrijas piedāvāto risinājumu, kas paredz zemes īpašniekam kompensāciju 4% gadā no dzīvojamās mājas īpašnieku lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. No kompensācijas apmēra robežās starp 2,1-2,5% būtu zemes īpašnieka ienākums, bet 1,5% ir nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme.

Ievērojot tiesas rīcībā esošos pierādījumus, tiesa atzinusi par samērīgu, taisnīgu un atbilstošu pušu tiesiskajām interesēm piespiedu nomas attiecību apstākļos zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

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

Vienlaikus ar nomas tiesisko attiecību atzīšanu prasītāji prasa piedzīt no atbildētāja prasītāju labā zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim.

Pret to iebildumus cēlusi atbildētāja, pamatojoties uz Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.C31346614, SKC-109/2019 izteikto atziņu (judikatūras maiņa), ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts - tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā. Atbildētāja secinājusi, ka tā nav piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, nav zemes lietotājs un tādējādi nav un nevar būt parādā prasītājiem. Kā arī atbildētāja nevar nokavēt samaksāt to, ko likums neparedz atbildētājai maksāt. Ar prasījumu par parāda piedziņu prasītājiem jāvēršas pie patiesajiem nomniekiem (dzīvokļu īpašnieku kopību), kuriem saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu ir pienākums veikt zemes nomas maksājumus prasītājai, un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9.pantā paredzēta atbildība likumā noteiktajā kārtībā par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi.

Šādiem atbildētājas iebildumiem tiesa nav piekritusi.

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

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

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

To, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir divi civiltiesību subjekti – zemes īpašnieks un ēkas īpašnieks, bet

pārvaldnieks nav piespiedu nomas subjekts, Augstākās tiesas Civillietu departaments norādīja jau 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr.SKC-226/2016, Nr.C30458513 (8.2. un 8.3. punkts).

Tādējādi tiesas ieskatā joprojām zemes īpašnieki var prasīt zemes nomas maksas piedziņu no pārvaldnieka, kurš pārstāv dzīvokļu īpašnieku kopību. Pie tam šajā gadījumā atbildētāja no dzīvokļu īpašniekiem arī pēc 2018.gada 1.janvāra, neesot līgumam, iekasē zemes nomas maksu.

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

Prasītājai SIA "LIELDAMME" pieder 56/1000 domājamās daļas, prasītājai /pers. B/ pieder 109/125 domājamās daļas un /pers. C/ - 72/1000 domājams daļas no nekustamā zemes īpašuma, un viņu īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionālai uzturēšanai noteiktās zemes daļas 3447 m^2, kadastra apzīmējums /numurs B/, kadastrālā vērtība 2018. un 2019.gadā noteikta 102992 EUR, kas pierādīts ar iesniegto Valsts zemes dienesta Kadastra informāciju par zemes vienības daļas reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību, kas izsniegtas 2018.gada 2.janvārī Nr.9-01/699158-1/52 un 2019.gada 2.janvārī Nr.9-011791459-1/20.

Zemes piespiedu nomas maksa laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim (5% gadā) par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu ir 5149,60 EUR (102992 EUR/100x5/365x365) un laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31 decembrim (4% gadā) 4119,68 EUR (102992 EUR/100x4/365x365).

Nav strīda, ka atbildētāja laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim zemes nomas maksājumu prasītājiem nav veikusi.

Tiesā citējusi Civillikuma 1756.pantu un 1759.panta 1.punktu un konstatējusi, ka lietā iesniegtā pušu sarakste: SIA "LIELDAMME" 2018.gada 4.janvāra vēstule Nr.51/2018, kurā paziņots, ka no 2018.gada zemes nomas maksa ir 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2018.gada 9.marta vēstule Nr.156/2018 par piespiedu nomas maksu 2018.gada 1.ceturksnī, kas pamatota ar zemes nomas līgumu Nr.7.4-1/235/2015 noteikumiem, un rēķins Nr.133/2018 ar pievienotās vērtības nodokļa maksājumu; 2018.gada 20.decembra atgādinājums samaksāt zemes nomas maksu 2018.gadā un rēķins Nr.423/2018, kurā norādīts arī pievienotās vērtības nodokļa maksājums; 2019.gada 3.janvāra vēstule Nr.21/2019 par zemes nomas maksu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 4% gadā un no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un pievienotās vērtības rēķinu izrakstīšanu; 2019.gada 11.jūlija vēstule Nr.214/2019 par pievienotās vērtības nodokļa rēķinu nosūtīšanu un rēķins Nr.213/2019; 2) SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2018.gada 9.februāra vēstule Nr.1-2/7333 ar pievienotu zemes piespiedu nomas līguma un pakalpojumu līguma projektu par zemes nomas maksas apmēru 2018.gadā 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2018.gada 6.aprīļa vēstule Nr.1-2/17372 par iebildumiem pret prasītāju izrakstītajiem nomas maksas rēķiniem ar pievienotu pievienotās vērtības nodokļa maksājumu, un atkārtotu piedāvājumu vienoties par nomas maksu 5% 2018.gadā; 2019.gada 18.janvāra vēstule Nr.1-2/2837, ar kuru nosūtīts vienošanās projekts par zemes nomas maksu 5% 2018.gadā, apstiprina, ka puses nav spējušas vienoties par zemes nomas līguma noteikumiem, tas ir zemes nomas maksas apmēru un atbildētājas pienākumu maksāt pievienotās vērtības nodokli.

Izvērtējot strīdu šajā prasības daļā, tiesa vadījusies no Augstākās tiesas judikatūrā nostiprinātās atziņas, ka laikā, kad pušu starpā pastāv strīds par maksājamām summām, neveidojas Civillikuma 1759.panta 1.punkta tiesību normas sastāvs (Augstākās tiesas 2012.gada 5.septembra spriedums lietā Nr.C27098108, SKC-366/2012 9.punkts, 2014.gada 21.marta spriedums lietā Nr.C32103508, SKC-135/2014 13.punkts; 2016.gada 4.marta spriedums lietā Nr.C27197411, SKC-40/2016 12.2.punkts, 2018.gada 26.janvāra spriedums lietā Nr.C04239908, SKC-90/2018 13. un 14.punkts).

Līdz ar to tiesa uzskatījusi, ka prasība daļā par nokavējuma procentu piedziņu nav pamatota un tā ir noraidāma.

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

Tiesvedības laikā tiesa konstatējusi, ka atbildētāja nav piekritusi slēgt izlīgumu prasības daļā, par ko strīds nepastāvēja kopš prasības pieteikuma 2020.gada 3.februāra grozījumu iesniegšanas. Tā kā atbildētāja prasību netika cēlusi, tiesas ieskatā nav pamata atbildētāju atbrīvot no tiesas izdevumu samaksas, atzīstot, ka atbildētāja nav devusi iemeslu prasības celšanai un nav vainojama prasītāju tiesību aizskārumā.

Tiesa secinājusis, ka atbildētājas atsaukšanās uz Augstākās tiesas 2018.gada 29.janvāra sprieduma lietā Nr.C04057015, SKC-48/2018 14.2.punkta atziņām nav pamatota, jo paustās atziņas attiecas uz mantojuma prasību, kas celta pret valsti, kurai piekrīt bezmantinieka manta, un valsts tiek atbrīvota no tiesas izdevumu samaksas, jo nav vainojama, ka mantiniekiem mantojuma tiesības jākārto tiesā. Minētie apstākļi nav salīdzināmi ar konkrētās lietas apstākļiem.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu tiesa izbeigusi tiesvedību prasības daļā par zaudējumu 1003,55 EUR piedziņu, jo prasītāji no prasības šajā daļā atteicās.

Tiesa atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļās nosacījumiem piedzinusi proporcionāli apmierinātajam parāda piedziņas prasījumam valsts nodevas daļu 572,21 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,07 EUR .

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

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

Par Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 16.marta spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība, prasītāji iesnieguši apelācijas sūdzību, kurā norāda turpmāk minētos apstākļus un iebildumus.

Prasītāju pārstāvja ieskatā, izvērtējot lietā esošos pierādījumus to kopsakarā, apelācijas instances tiesai nav pamata apšaubīt, ka zemes nomas maksa gadā 5,85% no zemes kadastrālās vērtības, par kādu puses jau ir vienojušās agrākajā zemes piespiedu nomas līgumā, ir samērīga, taisnīga, patiesa un adekvāta atlīdzība par zemes nomu, kas atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām valstī.

Naudas izteiksmē aprēķins par minēto nomas maksājuma daļu 1,85% no zemes kadastrālās vērtības (5,85-4=1,85) atbilstoši zemes kopīpašuma domājamām dalām par laika posmu 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim sastāda par labu SIA "LIELDAMME" 71,62 EUR, par labu /pers.B/ 1115,23 EUR un par labu /pers. C/ 92,08 EUR. Detalizēti par nomas maksājuma daļu 1,85% no zemes kadastrālās vērtības piedziņu aprēķināts šādi.

Nomas maksa, kas aprēķināta 5,85% no zemes kadastrālās vērtības 102992 EUR, kāda noteikta 2019.gadā, par laika posmu 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim (atbilst 245 dienām) ir 4044,1995 EUR (102992/100x5,85/365x245=4044,20). Atbilstoši ar sprieduma nepārsūdzēto daļu noteiktajam un piedzītajam nomas maksas apmēram gadā 4% no zemes kadastrālās vērtības aprēķinātā nomas parāda daļa par attiecīgo laika posmu 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim ir 2765,26 EUR (102992/100x4/365x245=2765,26). Atbilstoši nomas maksas apmēra daļai gadā 1,85% no zemes kadastrālās vērtības aprēķināta nomas maksas parāda daļa par attiecīgo laika posmu 01.05.2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim ir 1278,93 EUR (4044,20 - 2765,26=1278,93), bet atbilstoši SIA "LIELDAMME" zemes kopīpašuma 56/1000 domājamām daļām 71,62 EUR (1278,93/1000x56=71,62), atbilstoši /pers. B/ 109/125 domājamām daļām 1115,23 EUR (1278,93/125x109=1115,23) un atbilstoši par /pers. C/ 72/1000 domājamām daļām 92,08 EUR (1278,93/1000x72=92,09).

Prasītāji uzskata, ka no lietas materiāliem un pušu paskaidrojumiem lietā secināms, ka nomas maksas kavējums radies tālab, ka nav tikusi maksāta nomas maksa par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra, kad bijis beidzies iepriekš noslēgtā zemes nomas līguma termiņš, un pušu starpā pastāvējis strīds par jauna nomas līguma būtiskajiem nosacījumiem – pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu un administratīvo izdevumu segšanu.

Šajā gadījumā, turpinoties no 2019.gada 1.maija dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanai attiecīgās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, atbildētāja nevar atsaukties uz rakstveida līguma neesamību, jo pati ir radījusi šķēršļus tāda noslēgšanai. Proti, atbildētāja uzstāj, lai prasītāji piekristu rakstveidā noteikt nomas maksu apmērā, kāds Satversmes tiesas spriedumā interpretētajās tiesību normās ar Satversmes tiesas spriedumu atzīts par Satversmes 105.pantam neatbilstošu un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija.

Kā atzīts judikatūrā zemes īpašniekam ir tiesības prasību par zemes nomas atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu vērst pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieku. Taču jāņem vērā, ka jautājumā par zemes nomu primāri tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku, kuram jānodrošina atbilstošs finansējums īpašuma apsaimniekošanas nodrošināšanai. (sk. Augstākās tiesas 2016.gada 20.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-5/2016 (C29859011), 2017.gada 8.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-305/2017 6., 7.punktu, 2018.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-5/2018 6. punktu).

Prasītāji uzskata, ka zemes nomas līguma saistības starp pusēm jau bija noslēgtas 2015.gadā, kas nozīmē, ka atbildētājai bija zināms par minētās dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala izmantošanu arī nākotnē un par saistību turpināšanos, jo šādas saistības ir paredzētas ar likumu.

Prasītāji citē Civillikuma 1759.panta 1.punktu un 1656.pantu un norādījis uz judikatūru, konkrēti Senāts atzinis, ka, ja starp pusēm nav strīda par nomas priekšmetu un zemes nomnieks, pastāvot zemes nomas tiesiskajām attiecībām, nav veicis nekādus maksājumus, pat ne tajā apmērā, par kādu pušu starpā nav strīda, un nav pamatojis, ka nokavējumam ir svarīgi iemesli, parādniekam ir jācieš nokavējuma nelabvēlīgās sekas - likumisko procentu samaksa. (sk. Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Zemes piespiedu noma. Senāta judikatūras atziņas no 2009.gada līdz 2019.gada jūnijam, 5.6.punktā).

Arī izskatāmajā civillietā jau sākotnēji nav bijis strīda par zemes piespiedu nomas priekšmetu un ka jau bijis noslēgts zemes nomas līgums par prasībā norādīto zemes platību.

Pusēm jau sākotnēji nav bijis pamata šaubām par to, ka gadījumā, ja puses nevarēs vienoties citādi un ja saskaņā ar likumā noteikto strīdu izšķirs tiesa, tad nomas maksa būs jāmaksā likumā paredzētajā apmērā.

Secīgi - nav atrodams objektīvs un racionāls pamats atbildētājas šaubām ne par saistību maksāt nomas maksu un procentus, ne par prasīto zemes piespiedu nomas maksājumu parāda un procentu apmēru par esošo nomas attiecību laika posmu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim.

Līdz ar to atbildētājai nav pamata atsaukties uz Civillikuma 1656.panta noteikumiem par pamatotām šaubām vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru.

Savukārt prasītāji - zemesgabala īpašnieki pamatoti prasa piedzīt ne tikai parādu daļā par kādu nav bijis strīda, bet ari likumiskos procentus par neapstrīdētās parāda daļas samaksas nokavējumu.

Prasītāju ieskatā, izskatot lietu pēc būtības apelācijas kārtībā, tiesai ir pamats atzīt, ka prasītāju prasība par nokavējuma procentu piedziņu no atbildētājas apmierināma lūgtajā apmērā, nosakot, ka no atbildētājas par labu prasītājiem piedzenami nokavējuma procenti par nomas samaksas par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim nokavējumu.

Nav strīda, ka dzīvojamai mājai ar adresi /adrese A/ piesaistītā zemesgabala, kadastra apzīmējums /numurs B/, 3447 m^2 platībā, kadastrālā vērtība 2018. gadā ir noteikta 102992 EUR, un no tās aprēķinātā zemes nomas maksa gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības, kādu piedāvājusi noteikt Atbildētāja un kādu atzinusi pirmās instances tiesa, ir 5149,60 EUR (102992/100X5=5149,60), bet attiecīgi no 2019. gadā noteiktās piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības 102992 EUR par nomas periodu 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim (jeb 120 dienām) 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības 1354,42 EUR (102992/100X4/365X120=1354,42).

Likumiskie procenti, kas aprēķināti par nomas maksas par laika posmu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 6504,02 EUR (5149,60+1354,42=6504,02) samaksas nokavējumu līdz 2019.gada 31.decembrim ir 621,98 EUR (306,44+234,28+1354,42/100X6=621,98).

Samērīgi ar SIA "LIELDAMME" zemes kopīpašuma 56/1000 domājamām daļām par nomas maksas parāda par 2018.gadu un 2019.gada laika posmu 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 364,22 EUR (6504,02/1000X56=364,22) samaksas nokavējumu līdz 2019.gada 31.decembrim likumiskie nokavējuma procenti ir 34,83 EUR (621,98/1000X56=34,83).

Samērīgi ar /pers. B/ zemes kopīpašuma 109/125 domājamām daļām par nomas maksas parāda par 2018. gadu un 2019. gada laika posmu 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 5671,50 EUR (6504,0153/125 x 109=5671,5013) samaksas nokavējumu līdz 2019.gada 31.decembrim likumiskie nokavējuma procenti ir 542,36 EUR (621,9779/125 x 109=542,3647).

Samērīgi ar /pers. C/ zemes kopīpašuma 72/1000 domājamām dalām par nomas maksas parāda par 2018.gadu un 2019.gada laika posmu 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 468,29 EUR (6504,0153/1000 x 72=468,2891) samaksas nokavējumu līdz 2019.gada 31.decembrim likumiskie nokavējuma procenti ir 44,78 EUR (621,9779/1000 x 72=44,7824).

Kā izriet no iesniedzamās apelācijas sūdzības, prasītāji faktiski lūdz apelācijas instances tiesu izspriest pēc būtības savstarpēji saistītus prasījumus, proti, zemes piespiedu nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas (nomas maksas) noteikšanas prasījumu un zemes nomas maksas parāda 1278,9349 EUR un procentu 621,9779 EUR, kopā 1900,91 EUR, piedziņas prasījumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 4.punktu par citām

Ņemot vērā visu norādīto prasītāji lūdz apelācijas instances tiesu:

- no 2019.gada 1.maija atzīt dzīvojamai mājai ar adresi /adrese A/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 3447 m^2 platībā,

kadastra apzīmējums /numurs B/, noteikt nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

- piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" zemes nomas maksas parāda daļu par laika posmu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim:

- par labu SIA "LIELDAMME" 71,62 EUR, nosakot SIA "LIELDAMME" tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās pamatsummas 71,62 EUR;

- par labu /pers. B/ 1115,23 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās pamatsummas 1115,23 EUR;

- par labu /pers. C/ 92,08 EUR, nosakot /pers. C/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās pamatsummas 92,08 EUR.

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" nokavējuma procentus par zemes nomas maksas parāda par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 20.aprīlim samaksas nokavējumu līdz 2019.gada 31.decembrim;

- par labu SIA "LIELDAMME" 34,83 EUR, par labu /pers. B/ 542,36 EUR, par labu /pers. C/ 44,78 EUR;

- piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par labu SIA "LIELDAMME" tās samaksātos tiesas izdevumus.

Apelācijas instances tiesas sēdē prasītāju pilnvarotais pārstāvis /pers. D/ uzturēja savu pārstāvamo apelācijas sūdzību ar visiem tajā minētajiem apstākļiem, iebildumiem un lūgumiem, iesniedzot tiesa rakstveida paskaidrojumu par lietas faktiskajiem apstākļiem un lūdzot apmierināt prasību daļā, kura noraidīta ar pārsūdzēto tiesas spriedumu.

Atbildētājas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotā persona /pers. E/ prasītāju apelācijas sūdzību neatzina, jo uzskatīja to par nepamatotu. Atbildētāja par pirmās instances tiesa spriedumu apelācijas sūdzību nav iesniegusi, jo uzskata to par pamatotu.

Motīvu daļa

Tiesas kolēģija, uzklausījusi apelācijas instances tiesas sēdē lietas dalībnieku paskaidrojumus, izvērtējot prasītāju SIA "LIELDAMME", /pers. B/ un /pers. C/ apelācijas sūdzībā minētos apstākļus, pārbaudot lietas materiālus kopumā, atzīst, ka prasītājas prasība ir apmierināma daļēji.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu un Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu, apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar prasītāju apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā un nepārbauda faktus, kas konstatēti pirmās instances tiesā, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 16.marta spriedums daļā, ar kuru atzīts, ka starp SIA "LIELDAMME", /pers. B/ un /pers. C/, kā zemesgabala, kadastra Nr./numurs C/, kopīpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kadastra Nr./numurs A/, adrese /adrese A/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vietā rīkojas dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemesgabala daļas, kadastra apzīmējums /numurs B/, 3447 m^2 platībā, piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksas apmēru no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, un no 2019.gada 1.janvāra - 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, daļā, ar kuru piedzīts no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par labu SIA "LIELDAMME", /pers. B/ un /pers. C/ zemes nomas maksas parāds par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim, nosakot prasītājiem par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā no parāda pamatsummas, kā arī daļā, ar kuru izbeigta tiesvedība prasības daļā par zaudējumu 1003,55 EUR piedziņu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 203.panta otro daļu, ir stājies spēkā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, ja apelācijas instances tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai. Šajā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Tiesas kolēģija, izskatot lietu, atzīst, ka pārsūdzētajā tiesas sprieduma daļā, ar kuru noraidīta prasība daļā piedzīt no atbildētājas prasītāju labā nokavējuma procentus par samaksas nokavējumu līdz 2019.gada 31.decembrim, ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tādēļ pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai šajā sprieduma daļā un motīvu daļā Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus nenorādīs.

Līdz ar to tiesas kolēģija apelācijas sūdzību daļā, ar kuru prasītāji lūdz piedzīt no atbildētājas prasītāju labā nokavējuma procentus, atzīst par nepamatotu.

Savukārt apelācijas sūdzību daļā, ar kuru lūgts noteikt zemes nomas maksu no 2019.gada 1.maija 5,85% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, tiesas kolēģija uzskata par pamatotu turpmāk minēto apsvērumu dēļ.

Saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu nomas būtiskās sastāvdaļas ir priekšmets un maksa.

Starp pusēm nepastāv strīds par zemes nomas priekšmetu, bet gan ir strīds par zemes nomas maksas apmēru.

No Valsts zemes dienesta 2019.gada 2.janvāra izziņas Nr.9-01/791459-1/24 kopijas izriet, ka dzīvojamajai mājai /adrese A/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 3447 m^2 platībā kadastrālā vērtība 2019.gadā bija noteikta 102992 EUR (lietas 38.lapa).

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas 1. un 2.punktu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2019.gada 30.aprīlim), zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma: 1) no 2018.gada 1.janvāra – līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2019.gada 1.janvāra – līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Savukārt saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu (redakcijā no 2019.gada 1.maija) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Atbilstoši Civillikuma 2123.pantam gadījumā, kad puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru, to nosaka tiesa pēc sava ieskata.

Ja abas puses nespēj vienoties par zemes nomas maksu un citiem ar šīm attiecībām saistītajiem apstākļiem, tad pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru pēc ieinteresētās personas prasības noteic tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (sk. Augstākās tiesas 2007.gada 7.novembra spriedumu lietā Nr. SKC–712/2007 (C30187005) un 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr.SKC–71/2009 (C33186205)).

Ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība - piespiedu noma - rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska

valdījuma iegūšanas brīdi (sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12.punktu, Augstākās tiesas 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr.SKC-336/2016 (C39057712) 10.2.punktu).

Augstākā tiesa ir vairākkārt norādījusi, ka dalītā īpašuma gadījumos, izšķirot strīdu starp daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem un zemes īpašnieku par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, būtiski ir tas, ka šīm attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar nomas attiecībām to parastā izpratnē, jo iztrūkst civiltiesiskajās attiecībās valdošais līgumu slēgšanas brīvības princips (sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-71/2009 (C33186205)motīvu daļu, Augstākās tiesas 2016.gada 9.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-39/20166 (C29604811) 6.punktu, 2016.gada 30.maija sprieduma lietā Nr.SKC-118/2016 (C17166308) 9.2.punktu, 2016.gada 17.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-252/2016 (C28135508) 13.punktu, 2016.gada 16.septembra sprieduma lietā Nr.SKC-193/2016 (C17142610) 9.7.punktu, 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr.SKC-336/2016 (C39057712) 10.2.punktu, 2016.gada 22.novembra sprieduma lietā Nr.SKC-226/2016 (C30458513) 6.2.1.punktu).

Tātad, ja puses (zemesgabala un uz tā esošās dzīvojamās ēkas īpašnieki) pēc brīvas gribas nespēj vienoties par zemes nomas līguma būtiskām sastāvdaļām, tad piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, jo zemesgabala lietošana (noma) bez atlīdzības Civillikumā nav paredzēta (sk. Augstākās tiesas Senāta 2019. gada 16. maija spriedumu lietā 89/2019).

Ar lietas materiāliem ir pierādīts un par to nav strīda, ka sakarā ar minētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizāciju zemesgabala daļa, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, ir noteikts tai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals 3447 m^2 platībā, un dzīvojamā māja ir attiecīgi saistīta ar šo zemesgabala daļu, kas ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs B/. Piesaistītā zemesgabala platības robežas norādītas minētās zemes vienības daļas robežu plānā (lietas 33.lapa).

Nav arī strīda, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldīšanas tiesības realizē pašvaldība, uzdodot apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbības veikt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītās daļas nosacījumiem.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu.

Minētā likuma 54.panta pirmā daļa nosaka, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

No lietas materiāliem izriet, ka pušu starpā 2015.gada 7.aprīlī bijis noslēgts un parakstīts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/235/2015, saskaņā ar kura 2.1.punktu puses vienojās, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas maksa ir 5,85% apmērā no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā. Minētā nomas līguma termiņš izbeidzies 2017.gada 31.decembrī (lietas 28.-32.lapa).Vēlāk puses nav spējušas vienoties par nomas maksas apmēru un tas nozīmē, ka no 2018.gada 1.janvāra nomas attiecības pastāv uz likuma pamata.

Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc.

Nomas maksai jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei. Nosakot nomas maksu, jāņem vērā, vai tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, kā arī, vai tā nav pārlieku augsta un neatbilstoša ekonomiskajai situācijai, kas zemes īpašniekam ļauj gūt nesamērīgi lielu peļņu, nostādot nomnieku neizdevīgā situācijā.

Lietā ir nodibināti būtiski apstākļi - zemes gabals atrodas pilsētā, atbildētāja lieto zemi 3447 m^2 platībā, kas tiek izmantota dzīvokļu īpašnieku vajadzībām (uz zemes atrodas daudzdzīvokļu māja), tādēļ prasītājiem nav iespējas lietot zemi pēc saviem ieskatiem, prasītājiem arī ir izdevumi saistībā ar nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu.

Tiesu praksē ir atzīts, ka nomas maksa nosakāma ar tādu aprēķinu, lai relatīvi īsā laikā tā nesasniegtu zemes vērtību.

Tiesību literatūrā ir izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā periodā ir jāsedz attiecīgās lietas vērtība. Ieguldījumu atmaksāšanās tiek aprēķināta no ieguldītā kapitāla (ieguldījuma) vērtības. Normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (sk. Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20, 4.lpp.).

Ievērojot lietā nodibinātos apstākļus un iepriekš uzskaitītos kritērijus, tiesas kolēģija, pretēji pirmās instances tiesas viedoklim, atzīst, ka ir pamatots un apmierināms prasītāju prasījums par nomas maksas no 2019.gada 1.maija noteikšanu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības

Tiesas kolēģija ņem vērā apstākli, ka arī iepriekš, pastāvot zemes nomas līgumam, pusēm vienojoties bija noteikta līdzīga apmēra nomas maksa - 5,85% no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesas kolēģija neuzskata par pamatotu atbildētājas norādi uz nomas maksu no 2019.gada 1.maija 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, jo nekādi argumenti šajā gadījumā tam nav izvirzīti, iebildumi pret nomas maksu 5,85% apmērā no kadastrālās zemes vērtības sākot ar 2019.gada 1.maiju ir vispārīgi un ir pamatoti tikai ar ziņām par Tieslietu ministrijas izstrādāto aprēķinu. Savukārt likumā noteiktie piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumi, kas paredzēja līdzīgu nomas maksu (4%) ar Satversmes tiesas spriedumu ir atzīti par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošiem.

Turklāt tiesas kolēģijas ieskatā, lemjot par zemes nomas maksas noteikšanu, nevar pamatoties tikai uz Tieslietu ministrijas koncepciju, ka ienākumiem, ko zemes īpašniekam vajadzētu iegūt no zemes, ir jābūt robežās starp 2,1-2,5 % no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5% no kadastrālās vērtības, līdz ar ko kompensācijas maksa ir 4 % , nezinot šādas koncepcijas pamatojumu.

No 2019.gada 1.maija jaunu regulējumu piespiedu nomas maksas apmēram likumdevējs nav ieviesis, atstājot strīda risināšanu par piespiedu nomas maksas apmēru tiesām.

Satversmes tiesas likuma 32.panta otrā daļa noteic, ka Satversmes tiesas spriedums un tajā sniegtā attiecīgās tiesību normas interpretācija ir obligāta visām valsts un pašvaldību institūcijām (arī tiesām) un amatpersonām, kā arī fiziskajām un juridiskajām personām. Satversmes tiesas spriedumam piemīt likuma spēks, un tas ir vispārsaistošs.

Satversmes tiesa jau iepriekš atzina, ka, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, maksimālo nomas maksas apmēru - pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības - nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju (sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.punktu).

Pēc sprieduma lietā Nr.2008-36-01 spēkā stāšanās Saeima piecu procentu nomas maksas vietā noteica nomas maksu sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī uzlika daudzdzīvokļu māju īpašniekiem pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Ar 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.pantu un 2017.gada 22.jūnija likumu "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" tika noteikti piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam: no 2018.gada 1.janvāra - līdz 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra - līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2020.gada 1.janvāra - līdz 3% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Satversmes tiesa ar 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 ir atzinusi minēto normatīvo regulējumu par neatbilstošu Satversmes 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija, tostarp norādot, ka plānojot Likumā par zemes reformu pilsētās un Likumā par dzīvojamo māju privatizāciju ietvert jaunu piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumu, likumdevējam bija jānodrošina pienācīga analīze un pamatojums šāda iespējamā regulējuma satversmībai, citstarp arī kontekstā ar Satversmes tiesas nodibināto judikatūru piespiedu nomas jautājumos (sk. sprieduma 21.3.punktu).No apstrīdēto normu pieņemšanas procesa materiāliem kopumā nav gūstams apstiprinājums tam, ka Saeima būtu pienācīgi izvērtējusi pamattiesību ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašnieku stāvokli un pamatojusi to, ka iecerētais risinājums atbilst Satversmes tiesas judikatūrai. Satversmes tiesa secinājusi, ka pirms apstrīdēto normu pieņemšanas likumdevēja rīcībā nav bijis pienācīgas analīzes un pamatojuma par šajās normās ietvertā zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojuma satversmību kontekstā ar tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos. Tādējādi apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtībā.

Kā izriet no minētā Satversmes sprieduma 24.punkta, Satversmes tiesa apstrīdētās normas neatcēla uzreiz, lai piespiedu nomas tiesiskās attiecības un piespiedu nomas maksu neatstātu vispār bez jebkāda likuma regulējuma, kā arī lai likumdevējam dotu laiku noteikt jaunu nomas tiesisko attiecību regulējumu, atbilstošā likumdošanas procesā un ar pienācīgu iecerētā tiesiskā regulējuma izvērtējumu.

Tāpēc nav pamatots arī atbildētājas viedoklis, ka Satversmes tiesa ar šo spriedumu būtu akceptējusi tendenci nomas maksas apmēra samazinājumam no 6% uz arvien zemāku likmi.

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

Ievērojot visu minēto, tiesas kolēģija atzīst, ka ir pamatots un apmierināms prasītāju prasījums par nomas maksas noteikšanu no 2019.gada 1.maija 5,85% apmērā no zemes gabala 3447 m^2 platībā kadastrālās vērtības gadā.

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

Pēc tam, kad /pers. B/ ir mantojusi /pers. AC/ piederošās domājamās daļas, zemes kopīpašuma domājamo daļu sadalījums ir šāds: prasītājai SIA "LIELDAMME" pieder 56/1000 domājamās daļas, prasītājai /pers. B/ pieder 109/125 domājamās daļas un /pers. C/ - 72/1000 domājamās daļas no nekustamā zemes īpašuma, un viņu īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/.

Tiesas kolēģija uzskata, ka prasītājiem ir tiesības atbilstoši katra piederošajai domājamai daļai saņemt zemes nomas maksu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim.

Lietā ir prasītāju detalizēti aprēķini, kurus atbildētāja pēc būtības nav apstrīdējusi (lietas 107.lapa, apelācijas sūdzības 1.5.punkts).

Ņemot vērā prasītājiem piederošajam zemesgabalam 3447 m^2 platībā 2019.gadā noteikto kadastrālo vērtību un nomas maksājuma daļu, kas pārsniedz ar pirmās instances tiesas spriedumu noteikto nomas maksu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim - 1,85% no zemes kadastrālās vērtības (5,85-4=1,85), atbilstoši zemes kopīpašuma domājamām daļām, par laika posmu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim nomas maksas parāda aprēķins, kuru tiesas kolēģijai nav pamata apšaubīt, ir turpmāk norādītais.

Nomas maksa, kas aprēķināta 5,85% no zemes kadastrālās vērtības 102992 EUR, kāda noteikta 2019.gadā, par laika posmu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim (kas atbilst 245 dienām) ir 4044,20 EUR (102992/100x5,85/365x245 =4044,20). Atbilstoši ar sprieduma nepārsūdzēto daļu noteiktajam un piedzītajam nomas maksas apmēram gadā 4% no zemes kadastrālās vērtības aprēķināta nomas parāda daļa par attiecīgo laika posmu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim ir 2765,26 EUR (102992/100x4/365x245 = 2765,26). Atbilstoši nomas maksas apmēra daļai gadā 1,85% no zemes kadastrālās vērtības aprēķināta nomas maksas parāda daļa par attiecīgo laika posmu ir 1278,93 EUR (4044,20 -2765,26=1278,93), bet atbilstoši SIA "LIELDAMME" zemes kopīpašuma 56/1000 domājamām daļām 71,62 EUR (1278,93x1000x56=71,62), atbilstoši /pers. B/ 109/125 domājamām daļām 1115,23 EUR (1278,93/125x109) un atbilstoši /pers. C/ 72/1000 domājamām daļām 92,08 EUR (1278,93/1000x72=92,08).

Tiesas kolēģija pie šādiem noskaidrotiem apstākļiem atzīst par pamatotu un apmierināmu prasību daļā atzīt no 2019.gada 1.maija dzīvojamai mājai ar adresi /adrese A/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 3447 m^2 platībā, kadastra apzīmējums /numurs B/, nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, piedzenot no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasītāju labā arī zemes nomas maksas parāda daļu, kas izriet no starpības (5,85% -4%) par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim.

Savukārt prasību daļā par nokavējumu procentu piedziņu no atbildētājas prasītāju labā tiesas kolēģija uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam – proporcionāli tai prasījuma daļai, kurā prasība noraidīta.

Pirmās instances tiesa apmierināja prasītāju prasību 74,55% apmērā un šajā daļā spriedums ir stājies likumīgā spēkā. Savukārt apelācijas instances tiesa apmierināja prasību 10,29% apmērā.

SIA "LIELDAMME" samaksājusi valsts nodevu par prasības pieteikumu 743,65 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,46 EUR, kopā 749,11 EUR (maksājumu apliecinoši dokumenti lietas 15., 16., 104.lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta nosacījumiem pirmās instances tiesas piedzītajiem tiesas izdevumiem SIA

"LIELDAMME" labā papildus piedzenami tiesas izdevumi 69,88 EUR, tas ir 11,29% no 679,11 EUR.

Prasītāji iesnieguši apelācijas sūdzību, lūdzot apmierināt prasību prasības neapmierinātajā daļā – 1900,90 EUR apmērā, par ko samaksāta valsts nodeva 355,14 EUR (maksājuma apliecinošs dokuments lietas 164.lapa).

Prasība apmierināta 1278,93 EUR apmērā, kas proporcionāli ir 67,28% no apelācijas sūdzībā norādītās prasības summas. Līdz ar ko prasītājai atlīdzināmi tiesas izdevumi 238,94 EUR – 67,28% no 355,14 EUR. Līdz ar to kopā abās tiesu instancēs atlīdzināmie tiesas izdevumi ir 308,82 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu atbilstoši Civillikuma 1765.panta pirmajai daļai, prasītājiem nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos 6% no simta gadā no piedzītajām pamatparāda summām līdz sprieduma izpildei.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda

atzīt, ka starp SIA "LIELDAMME", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, kā zemesgabala, kadastra Nr./numurs C/, kopīpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kadastra Nr./numurs A/, adrese /adrese A/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vietā rīkojas dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, no 2019.gada 1.maija pastāv zemesgabala daļas, 3447 m^2 platībā, kadastra apzīmējums /numurs B/, piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksas apmēru 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim:

- par labu SIA "LIELDAMME", reģistrācijas/reģistrācijas numurs/, 71,62 EUR un tiesas izdevumus 308,82 EUR, kopā 380,44 EUR, nosakot SIA "LIELDAMME" tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% no simta gadā no piedzītās parāda pamatsummas 71,62 EUR, ieskaitot kontā /konta numurs/ AS "SEB banka";
- par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, 1115,23 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% no simta gadā no piedzītās parāda pamatsummas 1115,23 EUR, ieskaitot kontā /konta numurs/ AS "SEB banka";
- par labu /pers. C/, personas kods /personas kods/, 92,08 EUR, nosakot /pers. C/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% no simta gadā no piedzītās parāda pamatsummas 92,08 EUR, ieskaitot kontā /konta numurs/ AS "SEB banka".

Noraidīt prasību daļā par nokavējuma procentu piedziņu.

Noteikt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" termiņu labprātīgai sprieduma izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas-2020.gada 8.oktobra - kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Senātā Civilprocesa likuma 451.- 452.pantā norādīto tiesību normu pārkāpumu gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs D.Lazdiņš

Tiesnese S.Bakmane

Tiesnesis A.Bukavs