Lietas Nr. C30677215
Lietas arhīva Nr. CA-0885-17/16

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2017.gada 13.februārī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:

tiesnesis-referents: V.Vazdiķis,
tiesneses: I.Stuberovska,
I.Zaļā,

/adrese/ rakstveida procesā izskatīja civillietu maksātnespējīgās biedrības "Laimdotas 45" maza apmēra prasībā pret /pers. A/ par zemes nomas maksas parāda piedziņu sakarā ar maksātnespējīgās biedrības "Laimdotas 45" apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016.gada 15.novembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016.gada 15.novembra spriedumu noraidīta maksātnespējīgās biedrības "Laimdotas 45" (turpmāk arī – Prasītāja) maza apmēra prasība pret /pers. A/ (turpmāk arī – Atbildētājs) par zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Tiesnese atsaukusies uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta ceturto daļu.

Tiesnese konstatējusi, ka laika periodā no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim Atbildētājam piederēja dzīvokļa īpašums Nr.602 un kopīpašuma 5240/166156 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas /adrese/ un dzīvojamās mājas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai tika izveidota biedrība "Laimdotas 45".

Tāpat tiesnese konstatējusi, ka ar Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedumu no ēkas /adrese/ pārvaldnieka – biedrības "Laimdotas 45", par labu zemes gabala /adrese/, īpašniekam AS "Pilsētas zemes dienests" piedzīta zemes nomas maksa, pievienotās vērtības nodokļa un nekustamā īpašuma nodokļu kompensācijas parāds par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim, kā arī nokavējuma procenti un tiesāšanās izdevumi. Spriedums stājies likumīgā spēkā 2014.gada 18.janvārī.

Tiesnese atzinusi par pamatotiem Prasītājas argumentus, ka dzīvojamās ēkas pārvaldnieks, ar kuru iepriekš norādīto normatīvo aktu kārtībā ir noslēgts zemes nomas līgums, nav nomas pakalpojuma gala saņēmējs un ka dzīvokļa īpašniekam pastāv zemes nomas samaksas pienākums.

Tiesnese konstatējusi, ka ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 29.maija spriedumu ir pasludināts biedrības "Laimdotas 45" maksātnespējas process, par administratoru ieceļot sertificētu administratoru /pers. B/.

Tiesnese atzinusi, ka strīda izšķiršanai starp pusēm būtiska nozīme ir apstāklim, ka Prasītājai ir ticis pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process, jo Prasītājas tiesību un pienākumu apjomu, rīcību ar maksātnespējas procesa laikā iegūtajiem līdzekļiem un iespēju apmierināt kreditoru prasījumus, t.s. prasījumus, kas pamatoti ar spēkā stājušos tiesas spriedumu, regulē Maksātnespējas likuma noteikumi.

Tiesnese atsaukusies uz Maksātnespējas likuma 4.panta pirmo daļu, 6.pantu, 63.panta trešo daļu, 65.panta 6.punktu un 117.pantu.

Tiesnese atzinusi, ka Prasītājai nav iespējams izpildīt Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedumu vispārējā kārtībā un veikt izmaksas zemes gabala īpašniekam, tādejādi sedzot nomas maksas parādu saskaņā ar minēto spriedumu.

Atbildētāja zemes nomas parāds Prasītājai, kuru tā tiesīga atgūt maksātnespējas procesa ietvaros Maksātnespējas likuma 65.panta 6.punktā noteiktajā kārtībā – kā debitora parādu, var pastāvēt tikai tad, ja Prasītāja no saviem līdzekļiem ir veikusi zemes nomas samaksu zemes gabala īpašniekam.

Tiesnese atzinusi, ka lietā nav gūti pierādījumi tam, ka Prasītāja būtu izpildījusi Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedumu, veicot ar tiesas spriedumu piedzīto summu samaksu zemes gabala īpašniekam. Tāpat nav gūti pierādījumi tam, ka Prasītāja pirms maksātnespējas procesa pasludināšanas un šīs prasības celšanas tiesā jebkad būtu informējusi Atbildētāju par zemes nomas maksas parāda esamību, pieprasot Atbildētājam veikt zemes nomas maksas samaksu, iekļaujot minēto maksājumu rēķinos, aprēķinot maksājumus par dzīvojamās ēkas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu un sniegtajiem pakalpojumiem.

Tiesnese atzinusi, ka zemes nomas maksas piedziņai no Atbildētāja nav pamata, līdz ar ko nav pamata prasības pārējā daļā pamatotības izvērtēšanai.

[2] 2016.gada 25.novembrī Prasītāja iesniegusi apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016.gada 15.novembra spriedumu, pārsūdzot to pilnā apmērā. Apelācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītiem argumentiem.

Pirmās instances tiesa kļūdaini konstatējusi lietas faktiskos apstākļus, nepiemērojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 14.punkta otro apakšpunktu un Civillikuma 2307.pantu. Tāpat pirmās instances tiesas spriedums ir pretrunā jaunākajai judikatūrai.

Lietā nav strīda par faktu, ka dzīvokļu īpašniekiem tika izrakstīti rēķini par zemes nomas maksas maksājumiem. Prasītājai nav informācijas par to, ka Atbildētājs būtu veicis zemes nomas maksājumu samaksu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 14.punkta otrais apakšpunkts noteic, ka izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, gadījumos, kad pārvaldnieks līgumus par [..] piesaistītā zemesgabala lietošanu ir noslēdzis līdz 2014.gada 14.janvārim savā, nevis dzīvokļu īpašnieku vārdā [..] prasību tiesā pret dzīvokļu īpašnieku par šo maksājumu parādu ceļ iepriekšējais pārvaldnieks.

Motīvu daļa

[3] Civillietu tiesas kolēģija, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus, pārbaudījusi un novērtējusi lietai pievienotos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība un apelācijas sūdzība ir daļēji pamatotas un daļēji apmierināmas turpmāk minēto apsvērumu dēļ.

Atbilstoši iesniegtās apelācijas sūdzības saturam, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2016.gada 15.novembra spriedums ir pārsūdzēts pilnā apjomā, līdz ar to civillieta izskatāma pēc būtības apelācijas instances tiesā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu sprieduma motīvu daļā norāda šā likuma 193.panta piektajā daļā minētos apstākļus, kā arī motivē attieksmi pret pirmās instances tiesas spriedumu.

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

No lietā esošā zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/noraksta (*lietas 14.-16.lapa*) izriet, ka Atbildētājam no 2011.gada 30.septembra pieder nekustamais īpašums /adrese A/ un kopīpašuma 5240/166156 domājamās daļas no ēkas.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pants nosaka dzīvokļa īpašnieka pienākumus, tostarp arī segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus minētā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā; norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana); maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus; maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Savukārt šā likuma 13.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai [..].Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmajā daļā noteiktajam, dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai [..].

No lietas materiāliem redzams, ka ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 27.maija spriedumu pasludināts biedrības "Laimdotas 45" maksātnespējas process un par maksātnespējas procesa administratoru iecelts /pers. B/ (*lietas 17.lapa*).

No lietas materiāliem redzams, ka ar Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedumu (stājies likumīgā spēkā 2014.gada 18.janvārī) atzītas nekustamā īpašuma /adrese/ nomas tiesiskās attiecības starp AS "Pilsētas zemes dienests" kā iznomātāju un ēkas /adrese/, pārvaldnieku – biedrību "Laimdotas 45", no 2012.gada 1.janvāra. No biedrības "Laimdotas 45" kā ēkas /adrese/ pārvaldnieka par labu AS "Pilsētas zemes dienests" kā iznomātājam piedzīts zemes nomas maksas parāds par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim Ls 17 786,24, kas sastāv no zemes nomas maksas Ls 13 216,98, pievienotās vērtības nodokļa Ls 2775,57 un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas Ls 1793,69, nokavējuma procenti par samaksas kavējumu uz 2013.gada 15.jūliju Ls 1457,93 apmērā, tiesas izdevumi Ls 1876,31, kopā Ls 21120,48 bet pilnīgas vai daļējas piedziņas neiespējamības gadījumā, piedzīt parādu no galvinieka SIA "Private Equite Insurance Group" (*lietas 8.-13.lapa*).

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu dzīvokļa 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. Šā likuma 54.panta ceturtā daļa noteic, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Ar Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedumu konstatēts, ka zemes gabala /adrese/, uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/, īpašnieks ir AS "Pilsētas zemes dienests". Tāpat ar minēto spriedumu atzīts, ka no 2012.gada 1.janvāra starp prasītāju kā dzīvojamās mājas apsaimniekotāju un zemes gabala īpašnieku AS "Pilsētas zemes dienests" pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības.

Ievērojot minēto Civillietu tiesas kolēģija secina, ka zemes reformas rezultātā ir izveidojusies situācija, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju /adrese/, dzīvokļu īpašnieki, kuriem pieder patstāvīgs īpašuma objekts (dzīvokļa īpašums un pie tā piederošās kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas), izmanto AS "Pilsētas zemes dienests" piederošo zemes gabalu, turklāt minētās zemes lietošanas attiecības radušās neatkarīgi no ēku un zemes īpašnieka gribas, kas norāda, ka tām ir piespiedu raksturs. Juridiskajā literatūrā un arī tiesu praksē tādas attiecības tiek apzīmētas kā piespiedu noma. Šis vispārīgais princips par piespiedu nomu attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks (*sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumā lietā Nr.2008- 34-01 14.3.punktu*).

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Prasītāja prasības pieteikumā lūgusi tiesu piedzīt no Atbildētāja pamatparādu - zemes nomas maksu 593,08 *euro* apmērā, pievienotās vērtības nodokli 124,54 *euro* apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 80,51 *euro* apmērā parādu par laika posmu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim, un likumiskos nokavējuma procentus no 2014.gada 28.janvāra līdz 2015.gada 23.oktobrim 83,14 *euro* apmērā, kopā 881,27 *euro*.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmajai daļai katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu samaksas izdarīšanas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Civillietu tiesas kolēģija norāda, ka no lietas materiāliem nav redzams, ka Atbildētājs ir izpildījis savas saistības pilnā apmērā, kā arī Atbildētājs nav iesniedzis pierādījumus par nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda samaksu.

Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība par nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda piedziņu ir pamatota, un no Atbildētāja ir piedzenams nomas maksas parāds 593,08 *euro* un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 80,51 *euro* apmērā parāds par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim.

Tā kā ar Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedumu konstatēts, ka zemes gabala /adrese/, īpašnieks AS "Pilsētas zemes dienests" ir pievienotās vērtības nodokļa maksātājs līdz ar ko no biedrības "Laimdotas 45" piedzīts zemes nomas maksas parāds, šajā summā iekļaujot pievienotās vērtības nodokli 21% Ls 2775,57.

Pievienotās vērtības nodokļa likuma 34.panta septītā daļa nosaka, ka nomas darījumā ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.

Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka no Atbildētāja par labu Prasītājai piedzenams arī pievienotās vērtības nodoklis 21% apmērā no zemes nomas maksas 593,08 *euro* par periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim, proti, 124,54 *euro*.

Prasītāja prasības pieteikumā norādījusi, ka Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra sprieduma izpildījuma nokavējums iestājies 2014.gada 28.janvārī, līdz ar ko no šī datuma līdz 2015.gada 23.oktobrim no Atbildētāja piedzenami likumiskie nokavējuma procenti 83,14 *euro*.

Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedumu apmierināta AS "Pilsētas zemes dienests" prasība

pret biedrību "Laimdotas 45" kā ēkas /adrese/ pārvaldnieku un galvinieku SIA "Private Equite Insurance Group". Tā ka minētā prasība nav celta pret Atbildētāju, tad Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka Atbildētājs nav pieļāvis ar Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedumu piedzīto summu samaksas nokavējumu. Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu par laika periodu no 2014.gada 28.janvāra līdz 2015.gada 23.oktobrim 83,14 *euro* apmērā ir noraidāma.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas tiesnese lietas materiālus, kā arī pierādījumus lietā par nomas maksas parāda piedziņu nav izvērtējusi pareizi, līdz ar to nepamatoti taisījusi spriedumu lietā par prasības noraidīšanu.

Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā tas, vai atgūstot zemes nomas maksas parādu no dzīvokļa īpašnieka, tiks izpildīts Ogres rajona tiesas 2013.gada 17.decembra spriedums, ir vērtējams biedrības "Laimdotas 45" maksātnespējas procesa lietas ietvaros, nevis šīs civillietas ietvaros. Saņemot prasību par zemes nomas maksas parāda piedziņu no dzīvokļa īpašnieka, pirmās instances tiesai bija jāizvērtē, vai Atbildētājam pastāv neizpildītas saistības pret Prasītāju kā daudzdzīvokļu nama apsaimniekotāju.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai. Līdz ar to no Atbildētāja par labu valstij piedzenama valsts nodeva 119,72 *euro*. Tāpat no Atbildētāja valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10,73 *euro* apmērā.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.[1] pantu noteikt sprieduma daļā par naudas summu piedziņu labprātīgas izpildes termiņu – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, 93.panta pirmo daļu, 193., 195., 204.[1], 426., 430., 432., 440.[11] un 440.[12] pantu, Civillietu tiesas kolēģija

n o s p r i e d a :

daļēji apmierināt maksātnespējīgās biedrības "Laimdotas 45" maza apmēra prasību pret /pers. A/ par zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu maksātnespējīgai biedrībai "Laimdotas 45", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, zemes nomas maksas parādu 593,08 *euro* (pieci simti deviņdesmit trīs *euro*, 8 centi), pievienotās vērtības nodokli 124,54 *euro* (viens simts divdesmit četri *euro*, 54 centi), nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 80,51 *euro* (astoņdesmit *euro*, 51 cents) apmērā parādu par laika posmu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim, kopā piedzenot 798,13 *euro* (septiņi simti deviņdesmit astoņi *euro* un 13 centi).

Noraidīt prasību daļā par likumisko nokavējuma procentu 83,14 *euro* (astoņdesmit trīs *euro*, 14 centi) apmērā piedziņu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts labā tiesas izdevumus - valsts nodevu 119,72 *euro* (viens simts deviņpadsmit *euro* un 72 centi) apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 10,73 *euro* (desmit *euro*, 73 centi) apmērā.

Valsts nodevas 119,72 *euro* samaksa veicama Valsts kases kontā Nr.**LV55TREL1060190911200, bet ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu** 10,73 *euro* samaksa veicama Valsts kases kontā Nr.LV51TREL2190458019000 un samaksu apliecinoši dokumenti sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā iesniedzami Rīgas apgabaltiesā.

Noteikt /pers. A/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesas izdevumu piedziņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesneši /paraksts/ V.Vazdiķis

/paraksts/ I.Stuberovska

/paraksts/ I.Zaļā