Lieta Nr.C30405313

Lietvedības Nr. C1387-14/3

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā

2014.gada 17.februārī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa šādā sastāvā

tiesnese A.Zute

ar sekretāri A.Pētersoni,

piedaloties zvērinātām advokātēm B.Abzalonai, I.Krastiņai,

2014.gada 3.februārī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Abrenes ielā 3, civillietu maksātnespējīgās SIA "PELTES ĪPAŠUMI" prasībā pret /pers. C/ par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu, zemes nomas maksas parāda piedziņu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu un likumisko nokavējuma procentu piedziņu, un

konstatēja:

2013.gada 28.janvārī prasītājs, maksātnespējīgā SIA "PELTES ĪPAŠUMI" iesniedza tiesā prasību pret atbildētāju /pers. C/, prasības pieteikumā norādot, ka ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2012.gada 26.maija spriedumu pasludināts SIA ,,PELTES ĪPAŠUMI", maksātnespējas process, par MSIA ,,PELTES ĪPAŠUMI" maksātnespējas procesa administratoru iecelts sertificēts administrators /pers. D/. Ieraksts par maksātnespējas procesa pasludināšanu un kreditoru prasījumu pieteikšanās termiņu maksātnespējas reģistrā izdarīts 2012.gada 31. maijā.

Saskaņā ar Maksātnespējas likuma 65.panta 2.un 6.punktu pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas administrators nekavējoties uzsāk parādnieka dokumentu un mantas pilnu inventarizāciju un sastāda parādnieka bilanci, ka arī atgūst debitoru parādus un veic tiesiskas darbības citas parādnieka mantas atgūšanai.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ir ierakstīts zemes gabals /adrese/, kadastra numurs /numurs /, ar kopējo platību 45379 m2, kas ir atdalīts no nodalījumā Nr.6629 reģistrētā nekustamā īpašuma, atjaunojot īpašuma tiesības uz zemi bijušajam īpašniekam saskaņā ar Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmumu Nr.7/61 no 20.02.1997. Pamatojoties uz 2004.gada 14.janvāra pirkuma līgumu, prasītājs kļuva par zemes gabala Rīgā. Jaunciema gatvē, kadastra numurs /numurs /. īpašnieku, par ko, ieraksts, zemesgrāmatā izdarīts 2004.gada 1.martā, līdz to atsavināja 2012.gada 23. jūlijā, par ko ieraksts zemesgrāmatā izdarīts 2012.gada 6.septembrī.

Atbilstoši Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/un LR Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2000.gada 10.augusta izziņā Nr.3170 par būvju saistību ar zemi esošajai informācijai, uz minētā zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka /adrese/, kadastra numurs /numurs /, ar kopējo platību 6882 m2. Minētais nekustamais īpašums, dzīvojamā māja, ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos, t.i., no dzīvojamās mājas nodalījuma ir atdalīts un zemesgrāmatā atsevišķā zemesgrāmatas nodalījuma nostiprināts kā atsevišķs īpašums dzīvoklis Nr.1 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.2 (nodalījums Nr./numurs/) un dzīvoklis Nr.3 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.4 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.5 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.6 (nodalījums Nr./numurs/); dzīvoklis Nr.7 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.8 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.9 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.10 (nodalījums Nr./numurs/); dzīvoklis Nr.11 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.l3 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.14 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.15 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.l6 (nodalījums Nr./numurs/), . dzīvoklis Nr.l7 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.l8 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.l9 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.20 (nodalījums Nr./numurs/), dzīvoklis Nr.21 (nodalījums Nr./numurs/) un dzīvoklis Nr.22 (nodalījums Nr./numurs/).

Atbilstoši Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /ietvertajai informācijai, kopš 2001.gada 22.augusta nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs /numurs /, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 54,6 m2 un 546/11874 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, īpašniece ir /pers. C/.

Saskaņā ar 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. un 2.punktu Civillikuma 968.un 973.panta noteikumi nav piemērojami, un ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) un ēkas iegūtas, privatizējot valstij vai pašvaldībai piederošus nekustamā īpašuma objektus. Tādejādi starp zemes īpašnieku un ēkas (būves) īpašnieku pastāv zemes lietošanas attiecības neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas kā piespiedu nomas attiecības, kas ir no likuma izrietošas nomas attiecības. Ņemot vērā faktiskos apstākļus, ir pamats atzīt, ka nomas attiecības starp prasītāju un atbildētāju ir pastāvējušas laika posmā, kad vienlaicīgi prasītājs bija zemes īpašnieks un atbildētāja dzīvokļa īpašuma un daudzdzīvokļu mājas domājamo daļu īpašniece.

Saskaņa 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. Atbilstoši Civillikuma 2141. pantam nomniekam un īrniekam jāmaksā nomas un īres maksa līgumā noteikto termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā kavējuma procenti. Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Savukārt atbilstoši Civillikuma 2123.panta noteikumiem, ja puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru, nomas maksu nosaka tiesa pēc sava ieskata.

Lai gan starp pusēm nav labprātīgi noslēgts nomas līgums, kurā būtu noteikta zemes nomas maksa, prasītājam, ņemot vērā to, ka starp pusēm pastāv zemes nomas piespiedu attiecības, ir tiesības prasīt un atbildētājai ir pienākums veikt zemes nomas maksu par prasītājam piederošās zemes lietošanu.

Prasītājs ir vērsies pie atbildētājas nolūkā vienoties par zemes nomas maksas un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli parāda samaksu, bet vienošanās pušu starpā nav panākta. Proti, 2013.gada 11.janvārī prasītāja administrators nosūtīja /pers. C/ pieprasījumu par zemes nomas maksas un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli samaksu, lūdzot atbildētāju veikt zemes nomas maksu likumā noteiktajā apmērā. Atbildētāja prasītāja norādītajai zemes nomas maksai nepiekrita un nosūtīja prasītājam atbildes vēstuli, norādot, ka prasītājam nav tiesību iekasēt nomas maksu no atbildētājas. LR AT Senāta Civillietu departaments 2009.gada 25.februāra spriedumā lietā SKC-71 ir "atzinis - ja ēkas (būves) īpašuma tiesības pastāv, pamatojoties uz likumu, neatkarīgi no zemes un ēkas īpašnieku gribas, zemes nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, un likums paredz tiesas kompetenci nomas maksas noteikšanā, ja līdzēji par to nevar vienoties". Saskaņā ar likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12,panta otro daļu redakcijā, kas bija spēkā no 01.03.2004 - 31.10.2009, ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības.

Savukārt saskaņā ar likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta (21) daļu redakcijā, kas ir spēkā no 2009.gada 1.novembra līdz šim brīdim, ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu. Ņemot vērā minēto, SIA ,,PELTES ĪPAŠUMI" ir tiesības saņemt zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par periodu, kad SIA ,,PELTES ĪPAŠUMI" bija zemes īpašnieks, savukārt atbildētāja dzīvokļa īpašuma un daudzdzīvokļu mājas domājamo daļu īpašniece. Saskaņā ar likuma ,,Par nekustamā īpašuma nodokli" 2.panta (4) daļu nekustamā īpašuma nodokli par nekustamo īpašumu, kas uz kopīpašuma tiesību pamata pieder vairākām personām vai atrodas kopvaldījumā, maksa katrs kopīpašnieks (kopvaldītājs) atbilstoši savai domājamai daļai kopīpašumā (kopvaldījumā).

Ņemot vērā to, ka prasītājs un atbildētāja nav varējuši vienoties par zemes nomas maksas apmēru, prasītāja lūdzu tiesu noteikt zemes nomas maksu atbilstoši likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" noteiktajai zemes nomas maksas likmei - 5% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības par laika periodu no 01.03.2004 - 31.10.2009 un 6% gadā no zemes gabala-kadastrālās vērtības par laika - periodu no 01.11.2009 - 05.09.2012 proporcionāli daudzdzīvokļu mājai piegulošā zemes gabala daļai (6882 m2 no 45379 m2, tas ir, 15,17%) un atbilstoši dzīvokļa īpašniekam piederošai domājamai daļai kopīpašumā (546/11874 domājamās daļas). Zemes nomas maksa un kompensācija par nekustamā īpašuma nodokli ir aprēķināta šādi: Zemes nomas maksas aprēķins: 2004., mēneši – 10, kadastrālā vērtība – 75245 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 5%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 3762,25 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 47,56 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,004 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 21,80 LVL. 2005., mēneši – 12, kadastrālā vērtība – 75245,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 5%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 3762,25 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 47,56 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,004 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 26,16 LVL. 2006., mēneši – 12, kadastrālā vērtība – 74492,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 5%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 3792,65 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 47,09 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,004 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 26,16 LVL. 2007., mēneši – 12, kadastrālā vērtība – 75853,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 5%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 3792,65 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 47,95 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,004 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 26,16 LVL. 2008., mēneši – 12, kadastrālā vērtība – 1109513,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 5%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 55475,65 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 701,3 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,0591 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 387,24 LVL. 2009., mēneši – 10, kadastrālā vērtība – 791184,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 5%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 39559,2 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 500,09 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,0421 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 229,90 LVL.

2009., mēneši – 2, kadastrālā vērtība – 791184,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 6%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 47471,04 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 600,11 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,0505 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa

atbilstoši d.d. un mēnešiem 55,14 LVL.

2010., mēneši – 12, kadastrālā vērtība – 512985,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 6%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 30779,1 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 389,1 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,0328 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 214,92 LVL.

2011., mēneši – 12, kadastrālā vērtība – 469571,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 6%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 28174,26 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 356,17 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,03 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 196,56 LVL.

2012., mēneši – 8, kadastrālā vērtība – 439761,00 LVL, likumiskā zemes nomas maksas robeža - 6%, zemes nomas maksa visam zemes gabalam 26385,66 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17 %, ēkai attiecināmā zemes platības noma 333,56 LVL mēnesī, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, zemes nomas maksa dzīvokļu īpašnieku viena d.d. 0,0281 LVL, atbildētājas piederošās d.d. 546, zemes nomas maksa atbilstoši d.d. un mēnešiem 122,72 LVL. Kopā 1306,76 LVL.

Nekustamā īpašuma nodokļu kompensācijas aprēķins: 2010., mēneši 12, NĪN summa visam zemes gabalam 2222,26 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17, ēkai attiecināmā daļa atbilstoši platībai – 337,12, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, kompensācija dzīvokļu īpašniekam viena d.d. – 0,0284 LVL, atbildētājam piederošās d.d. 546, NĪN kompensācija atbilstoši d.d mēnesī – 1,29 LVL, NĪN kompensācija atbilstoši d.d un mēnešiem – 15,48 LVL.

2011., mēneši 12, NĪN summa visam zemes gabalam 2777,82 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17, ēkai attiecināmā daļa atbilstoši platībai – 421,4, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, kompensācija dzīvokļu īpašniekam viena d.d. – 0,0355 LVL, atbildētājam piederošās d.d. 546, NĪN kompensācija atbilstoši d.d mēnesī – 1,62 LVL, NĪN kompensācija atbilstoši d.d un mēnešiem – LVL 16,16.

2012. gads, mēneši 8, NĪN summa visam zemes gabalam 3472,28 LVL, ēkai attiecināmā zemes platība (6882 kvm no 45379 kvm) – 15,17, ēkai attiecināmā daļa atbilstoši platībai – 526,74, ēkas kopējais d.d. skaits – 11874, kompensācija dzīvokļu īpašniekam viena d.d. – 0,0444 LVL, atbildētājam piederošās d.d. 546, NĪN kompensācija atbilstoši d.d mēnesī – 2,02 LVL, NĪN kompensācija atbilstoši d.d un mēnešiem – 16,16. Kopā 51,08 LVL.

Līdz ar to atbildētājai par nekustamajam īpašumam /adrese/, kadastra numurs /numurs /, piegulošā zemes gabala nomu par laika periodu no 01.03.2004- 30.06.2012. ir veicama nomas maksas samaksa LVL 1306,76 apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas samaksa - LVL 51,08 apmērā.

Civillikuma 1753.panta ir noteikts, ka ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu. Saskaņā ar Civillikuma 1756.pantu pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisko darījumu, vai uz likumu. Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1759.panta 1.punktu procenti jāmaksā arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata par katru parāda samaksas kavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

2013.gada 11.janvāri prasītājs nosūtīja atbildētājai vēstuli, lūdzot veikt nomas maksas parāda un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli samaksu līdz 2013.gada 15.janvārim. Atbildētāja nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas samaksu nav veikusi līdz pat šim brīdim.

Atbilstoši Civillikuma 1652.panta noteikumiem parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas. Līdz ar to, saskaņā ar Civillikuma 1756., 1757., 1759.panta 1.punktu un 1765.panta noteikumiem prasītājs ir tiesīgs prasīt un atbildētājiem k pienākums veikt likumisko nokavējuma procentu samaksu, kas aprēķināmi pēc likmes 6% gadā no pamatparāda. Parādniece – /pers. C/, nomas maksas parāda pamatsumma - 1306,76 LVL, kompensācijas parāda pamatsumma – 51,08 LVL, samaksas termiņš – 15.01.2013, aprēķins uz – 28.01.2013., kavējuma dienas – 13, procenti dienā pēc 6% likmes – 0,22%, procenti Ls uz aprēķina brīdi – 2,86 LVL.

Prasītājs lūdz atzīt, ka starp MSIA „PELTES ĪPAŠUMI" un /pers. C/, laikā no 01.03.2004. - 05.09.2012. pastāvēja no likuma izrietošas nomas attiecības par daudzdzīvokļu mājai /adrese/, kadastra, numuru /numurs/, piegulošā zemes gabala daļas nomu 6882 m2 platībā no zemes gabala, kas atrodas /adrese/, kadastra numurs /numurs /, proporcionāli /pers. C/, piederošām 546/11874 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas; noteikt zemes nomas maksu 5% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības laika periodā 01.03.2004. - 31.10.2009. un 6% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības laika periodā 01.11.2009. - 30.06.2012. proporcionāli daudzdzīvokļu mājai /adrese/ (kadastra numurs /numurs /) pieguļošā zemes gabala daļai (6882 m2 no 45379 m2, tas ir, 15,17%) un atbilstoši /pers. C/, piederošām 546/11874 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas; piedzīt par labu prasītājam no /pers. C/, nomas maksas parādu LVL 1306,76, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli LVL 51,08 un likumiskos nokavējuma procentus LVL 2,86 apmērā, pārskaitot uz prasītāja norēķinu kontu

/numurs/, kas atvērts Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiālē; noteikt prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus 6% gadā no piedzītās pamatsummas un piedzīt par labu prasītājam no atbildētājas tiesāšanās izdevumus.

Ar 2013.gada 5.februāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses lēmumu prasītāja pieteikums par prasības nodrošināšanu noraidīts.

A r 2013.gada 25.marta Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmumu atstāts negrozīts 2013.gada 5.februāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses lēmums un prasītāja blakus sūdzība noraidīta.

2013.gada 27.februārī tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst sekojošu iemeslu dēļ: prasītājs nekad nav piedāvājis slēgt līgumu par zemes nomu ne dzīvokļu īpašnieku biedrībai „/biedrības nosaukums/", ne arī katram dzīvokļa īpašniekam, kamēr zeme atradās viņu īpašumā t.i. no 2004.gada 14.janvāra līdz 2012.gada 23.jūlijam; nav saprotams arī pēc kādiem kritērijiem tika aprēķināta zemesgabala piesaiste

dzīvojamai mājai /adrese/, jo uz zemesgabala 45379 kvm atradās vēl divas dzīvojamās mājas: /adrese/ un /adrese/.

LR likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantā teikts, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku un, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm vienojoties, un tikai tad piemērojami LR likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta 2.1.punkta nosacījumi. Ja zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašniekiem nav noslēgti, zemes gabala īpašniekiem ir tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības saskaņā ar LR likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta. 1daļas 3.punktu. No dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekotāja nekāda nomas maksa netika pieprasīta, kamēr zemesgabals 45379 kvm atradās prasītāja īpašumā, bet kad prasītājs pārdeva zemes gabalu a/s „Sužu pussalai", tikai tad administrators pēkšņi pēc pusgada sāka pieprasīt nomas maksu no dzīvokļa īpašniekiem, bet nevis no dzīvojamās mājas apsaimniekotāja. Uzskata, ka bijušais īpašnieks prasītājs ir labprātīgi atteicies no zemes nomas maksas pieprasīšanas un pēc pusgada maksātnespējas administratoram nebija nekādu tiesību pieprasīt no dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu, ja saskaņā ar Maksātnespējas likuma 65.panta 6.punktu administrators atgūst debitoru parādus un veic tiesiskas darbības citas parādnieka mantas atgūšanā. Saskaņā ar CPL 132.panta 1.daļas 2.punktu, LR likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta 4.daļu, līdz tiesu izvērtēt, vai prasību nav cēlusi persona, kurai nav prasības tiesību un prasītajā prasību noraidīt.

2013.gada 6.decembrī tiesā saņemti prasības pieteikuma precizējumi, kuros prasītājs norādījis, ka 2007.gada 6. decembrī Saeima pieņēma likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" grozījumus, ar kuriem tika papildināts Pārejas noteikumu 7.punkts šādā redakcijā: „Zemes nomas maksa", kas noteikta atbilstoši šā likuma 12.panta pirmajā un otrajā daļā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009., 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem". Minētie likuma grozījumi stājās spēkā 2008.gada 1.janvārī.

Ar Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumu lietā Nr.2008-36-01 par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otras daļas vārdu „daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7.punkta un; likuma, „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās noteikumu 40.panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1.un 105.pantam, tika atzīts, ka likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas vārdi „daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7.punkts un likuma „Par valsts u n pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas pirmais teikums un Pārejas noteikumu 40.pants neatbilst Latvijas Republikas Satversmes 1.un 105.pantam un tie zaudē spēku no 2009.gada 1.novembra.

Līdz ar to 2007.gada 6.decembra likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās, grozījumi, ar kuriem tika noteikts, ka zemes nomas maksa 2008., 2009., 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem, bija spēkā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim.

2009.gada 28.oktobrī Saeima pieņēma kārējos likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" grozījumus, ar kuriem no 12.panta otrās daļas tika izslēgti vārdi „daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas"; papildināts 12.pants ar 2.1 daļu šādā redakcijā: „ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakām 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus", kā arī izteikts Pārejas noteikumu 7,punkts šādā redakcijā: „zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 12.panta pirmajā, otrajā un 2.daļā paredzētajai kārtībai, 2009.un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas apmēru vairāk kā par 25 procentiem". Minētie likuma grozījumi stājās spēkā 2009.gada 1.novembri

Ar Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011.gada 27.janvāra spriedumu lietā Nr.2010-22-01 par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" Pārejas noteikumu 7,punkta un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" Pārejas noteikumu 40.panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1.un 105.pantam, tika atzīts, ka likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punkts un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.pants neatbilst Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam. Spriedums publicēts 2011.gada 1.februārī.

Atbilstoši Satversmes tiesas likuma 32.panta trešajai daļai tiesību norma (akts), kuru Satversmes tiesa atzinusi par neatbilstošu augstāka juridiska spēka tiesību normai, uzskatāma par spēkā neesošu no Satversmes tiesas sprieduma publicēšanas dienas, ja Satversmes tiesa nav noteikusi citādi.

Ievērojot minēto, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" grozījumi, ar kuriem tika noteikts, ka zemes nomas maksa 2008., 2009., 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem, bija spēkā ne tikai no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim, bet arī no 2009.gada 1.novembra līdz 2011.gada 31.janvārim.

Līdz ar to, zemes nomas maksa par atbildētājai iznomāto zemes gabalu ir veicama atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" noteiktajai zemes nomas maksas likmei - 5% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības par laika periodu no 01.03.2004 - 31.10.2009 un 6% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības par laika periodu no 01.11.2009 - 05.09.2012 proporcionāli daudzdzīvokļu mājai piegulošā zemes gabala (6882 m2 no 45379 m2, tas ir, 15.17%) un atbilstoši dzīvokļa īpašniekam piederošai domājamai daļai kopīpašumā (546/11874 domājamās daļas), 2008., 2009.un 2010.gadā nepārsniedzot zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25% no iepriekšējā gada zemes nomas maksas apmēra.

Atbilstoši likuma „Par pievienotās vērības nodokli" (likuma redakcija, kas bija spēkā līdz 2013.gada 1.janvārim) 2.panta otrajai daļai saimnieciskās darbības ietvaros iekšzemē veiktie ar pievienotās vērtības nodokli apliekamie darījumi ir pakalpojumu sniegšana par atlīdzību, arī pašpatēriņš.

Saskaņā ar likuma „Par pievienotās vērības nodokli" (likuma redakcija, kas bija spēkā līdz , 2013.gada 1.janvārim) 1.panta 3.punktu pakalpojumu sniegšana ir darījums, kas nav preču piegāde šā panta 2.punkta izpratnē, bet ir darbība, ko persona veic savas saimnieciskās darbības ietvaros, arī pašnodarbināto personu,. darbība; nemateriālā īpašuma (nemateriālo vērtību un tiesību) pārdošana (nodošana); saistības atturēties no kādas darbības vai rīcības vai pieļaut kādu darbību vai rīcību; lietu noma; nekustamā īpašuma nodošana īpašniekam pēc būvdarbu veikšanas.

Tāpat atbilstoši likuma „Par pievienotās vērības nodokli" (likuma redakcija, kas bija spēkā līdz 2013.gada 1.janvārim) 2.panta septītajai daļai pakalpojuma vērtībā iekļaujamas visas izmaksas, ka arī visi nodokļi un citi obligātie maksājumi, kas saistīti ar šā pakalpojuma sniegšanu, izņemot pievienotās vērtības nodokli.

Ievērojot minēto, atbildētājam, papildus zemes nomas maksai un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas maksai ir jāveic arī pievienotās vērtības nodokļa samaksa atbilstoši valstī noteiktajai pievienotās vērtības nodokļa likmei (noteikta likuma ,,Par pievienotās vērtības nodokli" 5.pantā), kas pušu nomas tiesisko attiecību laika ir bijušās šādas:

Periods 03.01.2004.-31.12.2008., likme – 18%, grozījumi izdarīti 20.12.2004., periods 01.01.2009.-31.12.2010., likme – 21%, grozījumi izdarīti 12.12.2008., periods 01.01.2011.-30.06.2012., likme – 22%, grozījumi izdarīti 20.12.2010., periods 01.07.2012.-31.08.2012., likme – 21%, grozījumi izdarīti 24.05.2012.,

Ievērojot minēto atbildētāja parāds par zemes nomas maksu un kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli un pievienotās vērtības nodokli sastāda LVL 719,53.

Ievērojot to, ka atbildētāja līdz pat prasības pieteikuma precizējumu sastādīšanas brīdim nav veikusi minēto parādsaistību izpildi, ir pieaudzis arī likumisko nokavējuma procentu apmērs un uz šo prasības pieteikuma papildinājumu sastādīšanas dienu tas sastāda LVL 38,16.

Parādnieks – /pers. C/, nomas maksas parāda pamatsumma - 657,41 LVL, kompensācijas parāda pamatsumma – 62,12 LVL, samaksas termiņš – 15.01.2013, aprēķins uz – 29.11.2013., kavējuma dienas – 318, procenti dienā pēc 6% likmes – 0,12%, procenti Ls uz aprēķina brīdi – 38,16 LVL.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktā (likuma redakcija, kas k spēkā no 2011.gada l .janvāra) noteikts, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Savukārt likuma ,,Par dzīvokļa īpašumu" (likuma redakcija, kas bija spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim) 12,panta ceturtajā daļā bija noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums norēķināties par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Citā analoģiskā lietā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija minēto tiesību normu ir piemērojusi, norādot, ka tā kā dzīvokļa īpašuma lietošana nav iespējama bez zemes lietošanas, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, tad minētā likuma norma nosaka arī dzīvokļa īpašnieka pienākumu maksāt par citai personai piederošas zemes lietošanu.

Prasītāja jau iepriekš ir atsaukusies uz Civillikuma 1402.pantā noteikto, ka saistību tiesība rodas arī pēc likuma. Prasītāja uzskata, ka konkrētajā gadījumā nav nozīmes apstāklim, ka starp pusēm nebija noslēgts zemes nomas līgums, jo saistību tiesība starp prasītāju kā sev piederošās zemes gabala daļas iznomātāju un atbildētāju kā zemes gabala daļas nomnieku (lietotāju) konkrētajā gadījumā ir nodibināta uz likuma pamata.

Ņemot vērā minēto, prasītāja uzskata, ka, faktiski pastāvot zemes nomas tiesiskajām attiecībām no 01.03.2004.-05.09.2012., prasītājai ir tiesības saņemt nomas maksu atbilstoši likumā noteiktajam. Saskaņā ar Civillikuma 3.pantu katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Lietā nav strīds, ka no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim prasītāja bija zemes īpašniece, kam saskaņā ar likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta noteikumiem bija tiesības saņemt zemes nomas maksu no atbildētāja. Lietā nav strīds, ka prasība par nesaņemtās nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu ir celta pirms Civillikuma 1895.pantā noteiktā noilguma iestāšanās.

Saskaņā ar Maksātnespējas likuma 63.panta pirmās daļās 2,punktu un 64.panta pirmās daļas 1.punktu pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas parādnieka pārvaldes institūciju darbība tiek apturēta, un parādnieka pārvaldīšanu veic administrators, un administratoram ir visas normatīvajos aktos, parādnieka statūtos vai līgumos paredzētās pārvaldes institūciju tiesības, pienākumi un atbildība.

Atbilstoši Komerclikuma 209.pantam sabiedrības pārvaldes institūcijas ir dalībnieku sapulce un valde, kā arī padome (ja tāda ir izveidota). Un saskaņā ar Komerclikuma 221 .panta pirmo daļu valde ir sabiedrības izpildinstitūcija, kura vada un pārstāv sabiedrību.

Līdz ar to administrators prasītāja vārdā ir tiesīgs realizēt juridiskās personas tiesības (tajā skaitā paust gribu saņemt nomas maksu) tāpat kā to būtu darījis sabiedrības valdes loceklis.

Turklāt Maksātnespējas likuma 65.panta 6.punktā noteikts, ka pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas administrators veic tiesiskās darbības parādnieka debitoru parādu un citas mantas atgūšanai. Minētajā normā lietotais termins ,,debitors" pēc satura un jēgas ir tas pats, kas ,,parādnieks" Civillikuma izpratnē. Konkrētajā gadījumā ir izvēlēts cits termins tikai tādēļ, ka Maksātnespējas likumā ar terminu ,,parādnieks" saprot maksātnespējīgo sabiedrību.

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija analoģiskā lietā kā norādījusi, ka pirmās instances tiesas secinājums par to, ka administrators pēc maksātnespējas procesa pasludināšanas nav tiesīgs parādnieka vārdā pieteikt prasījumu par zemes nomas maksas samaksu, ja prasītāja to nav darījusi līdz maksātnespējas procesa pasludināšanai, ir nepareizs un neatbilstošs Civillikuma 3.panta nosacījumiem.

Apstāklim, ka prasītājas īpašuma tiesības uz zemes gabalu k izbeigušās, nav izšķirošas nozīmes, jo atbilstoši Civillikuma 3.pantam īpašuma tiesību izbeigšanās neskar jau agrāk uz likuma pamata iegūtās tiesības saņemt nomas maksu par zemes lietošanu laikā, kad tā bija prasītājas īpašumā. Šāda secinājuma pareizību kā apstiprinājusi Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija 2013.gada 17.aprīļa lēmumā Nr.C30398813, kur tiesa norādījusi, ka pirmās instances tiesas tiesneses norāde uz prasītāja īpašuma tiesību izbeigšanos 2012.gada 6.septembrī nav pamatota, jo, kā redzams no prasītāja prasības pieteikuma un tam pievienotajiem dokumentiem, prasītāja prasījumi attiecas uz laika periodu, kad nekustamais īpašums piederēja prasītājam.

Prasību pamato uz likuma ,,Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.p. (1) daļas 1.un 2.punktu, likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.p. (2), (21) daļu, likuma ,,Par nekustamā īpašuma nodokli" 2.panta (4) daļu, Nekustamā. īpašuma valsts kadastra likuma Pārejas noteikumu 7.punktu, Likuma ,,Par nekustamā īpašuma nodokli" 1.panta 3.punktu; 2.panta otro un septīto daļu, 5.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktu (likuma redakcija, kas ir spēkā no 2011.gada 1.janvāra), likuma ,,Par dzīvokļa īpašumu" (likuma redakcija, kas bija spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim) 12.panta ceturto daļu, Civillikuma 2120., 2123., 1652., 1753., 1756., 1757.pantu, 1759.panta 1.punktu, 1765.pantu, Civilprocesa likuma 74.pantu, 195.pantu. Precizējot prasību, lūdzot noteikt, ka zemes nomas maksa 2008., 2009.un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem, lūdzot piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai nomas maksas parādu LVL 657,41, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli LVL

62,12 un likumiskos nokavējuma procentus LVL 38,16 apmērā. Nosakot prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus 6% gadā no piedzītās pamatsummas un piedzīt par labu prasītājam no atbildētājas tiesāšanās izdevumus.

2014.gada 7.janvārī tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros atbildētāja norādījusi, ka prasītājs nekad nav piedāvājis slēgt līgumu par zemes nomu ne dzīvokļu īpašnieku biedrībai „/biedrības nosaukums/", ne arī katram dzīvokļa īpašniekam, kamēr zeme atradās viņu īpašumā t.i. no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 6.septembrim no dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekotāja nekāda nomas maksa netika pieprasīta, kamēr zemes gabals 45379 kvm atradās prasītāja īpašumā, bet kad prasītājs pārdeva zemes gabalu, tikai tad administrators pēkšņi pēc pusgada saka pieprasīt nomas maksu nevis no dzīvojamās mājas apsaimniekotāja, bet konkrēti no dzīvokļa īpašniekiem t.i. no atbildētājas no 2013.gada 10.janvāra).

Uzskata, ka bijušais īpašnieks prasītājs ir labprātīgi atteicies no zemes nomas maksas pieprasīšanas un pēc pusgada maksātnespējas administratoram nebija nekādu tiesību pieprasīt no dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu, ja saskaņā ar Maksātnespējas likuma 65.panta 6.pkt. administrators atgūst debitoru parādus un veic tiesiskas darbības citas parādnieka mantas atgūšanā. Administrators ir tiesīgs nodot izskatīšanai uz maksātnespējas procesa pasludināšanas brīdi pastāvošos parādnieka prasījumus un piedzīt pastāvošos debitoru parādus, tas ir, tādus prasījumus, kuru esamība izriet no parādnieka veiktās saimnieciskās darbības un to apliecinošiem dokumentiem. Prasot saistību izpildi, apstiprinājumam, ka parādnieks ir stājies noteiktas tiesiskās attiecībās, izlietojis vai noteikti izteicis gribu izlietot kādas tam uz likuma pamata pastāvošas tiesības. Administrators pēc maksātnespējas procesa pasludināšanas nav tiesīgs parādnieka vārdā pieteikt prasījumus un izlietot tiesības, kuras administratora ieskatā parādniekam būtu bijis jārealizē. Maksātnespējas procesa pasludināšanas brīdī parādniekiem pastāv noteikts tiesību un saistību ietvars.

Prasītājam nepastāvēja prasījums pret atbildētāju, kā arī tā nebija paudusi gribu izlietot kādas tiesības, līdz ar ko šādas tiesības nevar rasties arī administratoram, jo īpaši, ņemot vērā to apstākli, ka zemes nomas maksas nepieprasīšana nav atzīstama par prettiesisku un apstrīdamu rīcību. Turklāt tiesības saņemt zemes nomas maksu ir zemes gabala īpašniekam. Administratora pieprasījums man par zemes nomas maksu un kompensāciju par nekustāmā īpašuma nodokli nosūtīts 2013.gada 10.janvārī, no kā secināms, ka arī administrators jautājumu par zemes nomas maksas samaksu ir risinājis pēc maksātnespējīgās SIA „PELTES ĪPAŠUMI" īpašuma tiesību izbeigšanās uz zemes gabalu Rīgā, Jaunciema gatvē.

Pamatojoties uz iepriekš sacīto un saskaņā ar LR likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54panta 4.daļu un Maksātnespējas likuma 65.panta 6.pkt., lūdz tiesu prasītāja prasību noraidīt.

Tiesas sēdē prasītāja pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte B.Abzalona prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem pamatiem un apstākļiem, iesniedzot lietā prasības summas precizējumu euro valūtā, norādot, ka prasītājs lūdzis piedzīt no atbildētājas parādu par zemes nomas maksu LVL 544,23, kas ir *euro* 774,37, tai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli LVL 113,18, kas ir *euro* 161,04, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli LVL 51,08, kas ir *euro* 72,68 un tai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli LVL 11,04, kas ir *euro* 15,71. Prasītāja ir lūgusi piedzīt arī likumiskos nokavējuma procentus, skaitot no 2013.gada 15.janvāra, un uz tiesas sēdes dienu procentu summa ir *euro* 65,57:

Nomas maksa (t.sk. PVN) 657,41 LVL jeb 1218,58 EUR, kompensācija (t.sk. PVN) 62,12 LVL jeb 73,31 EUR. Samaksas termiņš noteikts 15.01.2013. Kavējuma dienas 384. Procenti dienā pēc 6% gadā likmes – 0,12 LVL jeb 0,17 EUR, procenti uz aprēķina brīdi 46,08 LVL jeb 65,57 EUR.

Ņemot vērā minēto, prasītāja precizē prasījumu daļā par naudas summu piedziņu, izsakot to *euro* un pievienojot procentu aprēķinu uz tiesas sēdes dienu, lūdz tiesu: - piedzīt par labu prasītājam no atbildētājas, nomas maksas parādu *euro* 774,37, nomas maksai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli *euro* 161,04, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli *euro* 51,08, kompensācijai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli *euro* 15,71 un likumiskos nokavējuma procentus *euro* 65,57, kopā *euro* 1067,77.

Tiesas sēdē atbildētāja pārstāve zvērināta advokāte I.Krastiņa prasību neatzina, saskaņā ar rakstveida apskaidrojumos norādītajiem pamatiem. Lūdza prasību noraidīt, papildus paskaidroja, ka saskaņā ar likumu „ Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. pantu zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku un zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties un tikai tad ir piemērojami likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās^2 daļas nosacījumi. Savukārt likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtā daļā, nosaka, ja 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.

Atbildētāja pārstāve uzsvēra, ka prasītājs nav izmantojis savas likumiskās tiesības noslēgt zemes nomas līgumu un ar īpašumtiesību izbeigšanos šādas tiesības prasītājam ir zudušas un administrators nevar pieprasīt maksāt nomas maksu pus gadu pēc maksātnespējas procesa iestāšanās, jo saskaņā ar Maksātnespējas likuma 65. panta 6. punktu administrators var tikai atgūt debitoru parādus un veikt tiesiskas darbības citas parādnieka mantas atgūšanai, tātad ir jābūt apliecinājumam, ka starp pusēm ir pastāvējušas kādas tiesiskas attiecības. Atbildētājas pārstāve uzskata, ka pēc maksātnespējas procesa pasludināšanas administrators nav tiesīgs parādnieka vārdā pieteikt jaunus prasījumus.

Tiesa, uzklausījusi pušu paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi lietas materiālus un izvērtējusi pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

No lietas materiāliem redzams, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /SIA "PELTES ĪPAŠUMI" no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 6.septembrim piederēja zemes gabals 45379 m2 platībā ar kadastra Nr./numurs /, /adrese/.

No Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/izdrukas izriet, ka nekustamajam īpašumam /adrese/, ar kadastra numuru /numurs /, ēka saistīta ar zemes gabalu, kadastra numurs /numurs /, 6882 kv.m platībā.

No prasības pieteikuma pievienotās Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ 17 izdrukas redzams, ka atbildētājai no 2001.gada 22.augusta pieder dzīvokļa īpašums Nr.17 un pie tā piederošās 546/11874 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās mājas /adrese/.

Saskaņā ar 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. un 2.punktu Civillikuma 968.un 973.panta noteikumi nav piemērojami, un ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā

īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) un ēkas iegūtas, privatizējot valstij vai pašvaldībai piederošus nekustamā īpašuma objektus. No minētā izriet, ka lietā pastāv likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantā paredzētie apstākļi, t.i. zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti.

Tādejādi zemes un ēku īpašnieku savstarpējās attiecības, kā tas noteikts likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektajā daļā, regulējamas saskaņā ar šā likuma 12.pantu, bet attiecībās, kuras minētā tiesību norma neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi.

Lietā nav strīda par to, ka dzīvojamās mājas /adrese/ kopīpašnieku t.sk. atbildētāja kā viena no kopīpašniekiem, faktiskā lietošanā atrodas zemes gabals 6882 m2 platībā, kas ir daļa no zemes gabala, kura īpašnieks no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 6.septembrim bija prasītājs.

Lietā nav strīda, ka ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2012.gada 26.maija spriedumu pasludināts SIA „PELTES ĪPAŠUMI", maksātnespējas process, par maksātnespējīgās SIA „PELTES ĪPAŠUMI" maksātnespējas procesa administratoru iecelts sertificēts administrators /pers. D/.

Tiesa atzīst, ka atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 2.punkta piezīmē ietvertajam regulējumam, nomas attiecības starp zemes un ēkas īpašniekiem pastāv neatkarīgi no pušu gribas, tātad tās ir vērtējamas kā piespiedu nomas attiecības.

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

Atbilstoši minētajai likuma normai, prasītājam kā zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma, no kā secināms, ka prasītājam ir tiesības prasīt samaksu par tam piederošās zemes lietošanu, tanī skaitā arī no atbildētāja, kurš ir uz prasītāja zemes esošās dzīvojamās mājas kopīpašnieks.

Līdz ar to pamatots un apmierināms ir prasītāja prasījums atzīt, ka laikā no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim starp prasītāju kā zemes īpašnieku un atbildētāju kā dzīvojamās mājas /adrese/ kopīpašnieku (546/11874 domājamo daļu īpašnieci) faktiski pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par mājai piesaistīto zemes gabalu ar platību 6882 m^2.

Lietā konstatēts, ka vienošanās par zemes nomas maksas apmēru starp pusēm nav panākta un atbildētājs par prasītāja zemes lietošanu nav maksājis.

Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļā, noteikto, ja bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Savukārt atbilstoši likuma „Par zemes reformuLatvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas noteikumiem (redakcijā, kas bija spēkā laikā no 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobrim), ja bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt 5% no zemes kadastrālās vērtības.

Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 2011.gada 1.janvāra) 10.panta 5.punktā noteikts, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Likuma Par dzīvokļa īpašumu (spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim) 12.panta ceturtajā daļā bija noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums norēķināties par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Tā kā dzīvokļa īpašuma lietošana nav iespējama bez zemes lietošanas, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, līdz ar to secināms, ka minētā likuma norma noteica arī dzīvokļa īpašnieka pienākumu maksāt par citai personai piederošas zemes lietošanu.

Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Atbilstoši iepriekš minētajam, tiesa atzīst, ka nav nozīmes apstāklim, ka starp pusēm nebija noslēgts zemes nomas līgums, jo saistību tiesība starp prasītāju kā viņam piederoša zemes gabala daļas iznomātāju un atbildētāju kā zemes gabala daļas nomnieku (lietotāju) konkrētajā gadījumā ir nodibināta uz likuma pamata.

Ņemot vērā, ka ir atzīta faktiska zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšana starp pusēm laikā, kad zeme piederēja prasītājam, prasītājam ir nosakāmas tiesības saņemt nomas maksu par tam piederošās zemes lietošanu tādā apmērā kā lūgts prasībā, atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta nosacījumiem, t.i. par laiku no 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobrim 5% gadā no zemes gabala platības 6882 m2 546/11874 domājamo daļu kadastrālās vērtības un 6% gadā par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2012.gada 5.septembrim, vienlaikus nosakot, ka zemes nomas maksa 2008., 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējā gada nomas maksu vairāk nekā par 25%.

Prasības pieteikumā prasītājs iekļāvis aprēķinus, kuros, vadoties no likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta nosacījumiem un ņemot vērā Valsts zemes dienesta informāciju par prasītājai piederošā zemes gabala kadastrālo vērtību un dzīvojamai mājai piesaistītās zemes platību, kā arī atbildētājas kopīpašuma 546/11874 domājamās daļas, zemes nomas maksa par laiku no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim LVL 544,23 jeb EUR 774,37, tai piemērojamo pievienotās vērtība nodokli LVL 113,18 jeb EUR 161,04.

Savukārt nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas saskaņā ar prasītāja aprēķinu ir LVL 51,08 jeb EUR 72,68.

Minētos prasītāja aprēķinus atbildētāja nav apstrīdējusi un nav izteikusi pret tiem nekādus iebildumus, līdz ar to tiesa atzīst, ka prasība - piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksu EUR 774,37 piemērojamo pievienotās vērtības nodokli EUR 161,04 un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju EUR 72,68, ir pamatota un apmierināma.

Tiesa atzīst, ka noraidāma ir prasība daļā par EUR 15,71 piedziņu, kas ir aprēķinātajai nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas summai pieskaitītā PVN summa, jo no likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" normām neizriet, ka ar šo nodokli būtu apliekami nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi.

Tiesa atzīst, ka pamatots un apmierināms ir prasījums par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, kas pieteikumā par pieauguma pievienošanu par laiku no 2013.gada 15.janvāra līdz 2014.gada 3.februārim ir aprēķināti EUR 65,57 apmērā, jo prasītāja administrators 2013.gada 10.janvāra atbildētājai adresētā vēstulē izteicis lūgumu veikt zemes nomas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas samaksu līdz 2013.gada 15.janvārim.

Saskaņā ar Civillikuma 1652.panta 3.punktu, parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas. Minētās vēstules saņemšanu atbildētāja neapstrīd, taču nekādus maksājumus nav veikusi.

Tā kā 2013.gada 10.janvāra vēstulē prasītājs bija noteicis samaksas termiņu no likuma izrietošiem maksājumiem par tam piederošās zemes lietošanu, tiesa atzīst, ka atbildētājai noteiktais samaksas termiņš bija saistošs.

Civillikuma 2141.pantā noteikts nomnieka pienākums, novilcinot maksājumus, maksāt nokavējuma procentus, bet Civillikuma 1765.panta pirmajā daļā noteikts, ka gadījumā, ja procentu apmērs nav noteikts darījumā likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā.

Līdz ar to tiesa atzīst par pamatotu un apmierināmu prasījumu par likumisko nokavējuma procentu piedziņu par samaksas kavējumu, kas par laiku no 2013.gada 15.janvāra līdz 2014.gada 3.februārim ir aprēķināti EUR 65,57 apmērā, jo lietā nav strīda, ka atbildētāja minētajā laikā nav veikusi nevienu maksājumu, kā arī nav pierādījumu, ka starp pusēm būtu panākta vienošanās par citu samaksas termiņu vai kārtību.

Tiesa atzīst par nepamatotu atbildētājas rakstveida apskaidrojumos un atbildētājas pilnvarotās pārstāves tiesas sēdē norādīto, ka prasītājs zaudējis tiesības prasīt nomas maksu, jo bijušais zemes īpašnieks labprātīgi atteicies no zemes nomas maksas pieprasīšanas. Šāds apgalvojums neatbilst Civillikuma 3.panta nosacījumiem, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Tā kā laikā no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim, kad zemes gabala, uz kura atrodas atbildētājai kopīpašumā esošā dzīvojamā māja, zemes īpašnieks atbilstoši Civillikuma 994.panta pirmās daļas nosacījumam bija prasītājs, kam saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta noteikumiem bija tiesības saņemt zemes nomas maksu no atbildētājas, bet prasība par nesaņemtās nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu tiesā ir celta pirms Civillikuma 1895.pantā noteiktā noilguma iestāšanās, tiesa atzīst, ka prasītāja maksātnespējas process nevar būt par šķērsli šo prasījumu apmierināšanai.

Maksātnespējas likuma 65.panta 6.punktā noteikts, ka pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas administrators veic tiesiskās darbības parādnieka debitoru parādu un citas mantas atgūšanai. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā norāda prasījuma veidu un piedzenamo summu, atsevišķi, uzrādot galveno parādu un procentus, laiku, par kādu procenti piespriesti, kā arī prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus minot to apmēru.

Līdz ar to tiesa secina, ka nosakāma prasītāja tiesība līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja procentus Civillikuma 1765.panta pirmajā daļā noteiktajā apmērā, t.i. 6% gadā no piedzītās parāda summas par zemesnomu un kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījumu daļai.

Tā kā prasītājs atbilstoši Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktam no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos ir atbrīvots, līdz ar to no atbildētājas valsts labā piedzenama valsts nodeva EUR 151,21, bet saskaņā ar Civilprocesa likuma 33.un 39.pantu no atbildētāja valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4,70.

Bez tam atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a)apakšpunktu un ceturto daļu, no atbildētāja par labu prasītājam piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai LVL 107,93 jeb EUR 153,57, atbilstoši lietā esošajam 2013.gada 28.marta advokātes izrakstītam rēķinam un 2013.gada 2.aprīļa maksājuma uzdevumam.

Saskaņā ar *Euro* ieviešanas kārtības likuma 3., 6.panta noteikumiem, Padomes 1997.gada 17.jūnija Regulu (EK) Nr.1103/97, piedzenamās summas norādāmas *Euro* valūtā, konvertējot pēc kursa 1 *euro* = 0,702804 lati.

Savukārt atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei - desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 1., 5., 8., 15., 41., 42., 93., 97., 189. - 195., 204.[1] pantiem, tiesa

nosprieda

maksātnespējīgās SIA "PELTES ĪPAŠUMI" prasību pret /pers. C/ apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp SIA "PELTES ĪPAŠUMI", vienotais reģistrācijas Nr. 44103029246, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, laikā no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim faktiski pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par daudzdzīvokļu mājai /adrese/, kadastra numurs /numurs /, piesaistītā zemes gabala daļas nomu 6882 m2 platībā no zemes gabala, kas atrodas /adrese/, kadastra numurs /numurs /, proporcionāli /pers. C/, personas kods /personas kods/ piederošām 546/11874 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas.

Noteikt zemes nomas maksu 5% (piecus procentus) gadā no iepriekš minētā zemes gabala 546/11874 domājamo daļu kadastrālās vērtības par laiku no 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobrim un 6% (sešus procentus) gadā par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2012.gada

5.septembrim, vienlaikus nosakot, ka zemes nomas maksa 2008., 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējā gada nomas maksu vairāk nekā par 25%.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/ maksātnespējīgās SIA "PELTES ĪPAŠUMI", vienotais reģistrācijas Nr. 44103029246, labā zemes nomas maksu par laiku no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim EUR 774,37, nomas maksai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli EUR 161,04, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli EUR 72,68 un likumiskos nokavējuma procentus par laiku no 2013.gada 15.janvāra līdz 2014.gada 3.februārim EUR 65,57, kopā EUR 1008,09, kā arī ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai EUR 153,57, pavisam **kopā EUR 1161,66** (viens tūkstotis viens simts sešdesmit viens *euro* un 66 centi), pārskaitot uz prasītāja norēķinu kontu /numurs/, kas atvērts Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiālē, pārējā daļā prasību noraidīt.

Noteikt maksātnespējīgajai SIA "PELTES ĪPAŠUMI", vienotais reģistrācijas Nr. 44103029246, tiesības līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt likumiskos 6% (sešus procentus) gadā no piedzītās parāda pamatsummas.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/ valsts labā valsts nodevu EUR 151,21 (viens simts piecdesmit viens *euro* un 21 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4,70 (četri *euro* un 70 centi) apmērā.

Noteikt atbildētājai desmit dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas sprieduma labprātīgai izpildei, nosakot, ka sprieduma labprātīgas izpildes gadījumā samaksu apliecinoši dokumenti par tiesas izdevumu apmaksu, iesniedzami Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas kancelejā.

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

Pilna sprieduma sastādīšanas diena 2014.gada 3.marts.

Tiesnese A.Zute