Lietas Nr. C30431216
Lietas arhīva Nr. C-4312-16/23

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2016. gada 12. septembrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese S. Meliņa
tiesas telpās Abrenes ielā 3, Rīgā rakstveida procesā izskatīja civillietu AS "Latzemes nekustamie īpašumi" (iepriekš AS "Reversed") maza apmēra prasībā pret /pers. A/ par naudas piedziņu, un

konstatēja:

2016.gada 15.janvārī tiesā maksātnespējīgais AS "Reversed" cēla maza apmēra prasību pret /pers. A/ par naudas piedziņu. Prasības pieteikumā ietverts prasījums piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam pamatparādu - zemes nomas maksu EUR 621.75 apmērā, pievienotās vērtības nodokli EUR 130.57 apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu EUR 70.21 apmērā par laiku no 01.01.2010 līdz 31.10.2013, kopā EUR 822.53, kā arī tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā

Prasības pieteikumā norādīts, ka MAS "REVERSED" (pirms reorganizācijas - AS "Latzemes nekustamie īpašumi"), SIA "Latzeme" un /pers. B/ no 01.01.2010 līdz 31.10.2013 bija zemes nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/ kadastra nr. /numurs A/, īpašnieki. Ar kopīpašnieku vienošanos pilnvarojums kopīpašnieku vietā un vārdā celt prasības par zemes nomas maksas parādu piedziņu un saņemt zemes nomas maksu ir dots kopīpašniekam AS "REVERSED".

Nekustamā īpašuma sastāvā esošais zemes īpašums pilnībā tiek lietots un izmantots vairāku ēku, t.sk., dzīvojamās ēkas ar adresi /adrese A/ k.2, Rīgā uzturēšanai. Ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli nepieciešama zemes gabala daļa 2813 kv.m. platībā.

Atbildētājs laikā no 01.01.2010 līdz 31.10.2013 ir bijis dzīvokļa īpašuma /adrese/ īpašnieks.

No minētā secināms, 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. Līdz ar to zemes un ēkas īpašnieku starpā pastāv t.s. "zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības".

Starp zemes īpašniekiem un ēkas dzīvokļu īpašniekiem, tostarp, atbildētāju, pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta $2.^1$daļa un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54. pants, kur abas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas-nomas maksa ar likumu un nomājamā platība ar administratīvo aktu. Rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (sal. sk. Senāta lietas SKC-71/2009 un SKC-43/2011, K.Torgāns, Saistību tiesības, TNA, R, 2014, 347. lpp.). Pušu starpā nav panākta vienošanās ne par nomājamās platības maiņu, ne par zemes nomas maksu, kas būtu atšķirīga no likumā noteiktās, secīgi dzīvokļa īpašuma īpašniekam ir jāmaksā nomas maksa 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā un jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai.

Citē Civillikuma 1069.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu un norāda, ka tādējādi katram dzīvokļa īpašniekam ir jāveic zemes nomas maksas samaksa atbilstoši tam piederošajām daudzdzīvokļu ēkas domājamām daļām.

Prasītājs ir nosūtījis apsaimniekotājam, bet, pēc tā maksātnespējas procesa pasludināšanas, arī dzīvokļu īpašniekiem (2015.gada 2.septembrī un 16.decembrī) paziņojumus par zemes nomas maksas parāda apmēru, kā arī parāda par 2010.gadu piedziņai vērsies zemesgrāmatu nodaļā saistību piespiedu izpildīšanai brīdinājuma kārtībā. Tā kā atbildētājs prasītājam un zemesgrāmatu nodaļai norādījis, ka parādu neatzīt, prasītājs ir spiests vērsties ar prasību tiesā prasības kārtībā.

Citē Civillikuma 1838.pantu. Ēkas dzīvokļu īpašnieki ir iebilduši, ka ir veikuši maksājumus par zemes nomas maksu ēkas bijušajam apsaimniekotājam - savam pilnvarniekam. Tomēr samaksas veikšana pilnvarniekam ir pilnvarniekam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav veicis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes īpašnieks nevar pierādīt negatīvu faktu (ka šis norēķins nav veikts, *negativae non probantus*), bet pozitīvo faktu, ka apsaimniekotājs būtu šos naudas līdzekļus nodevis zemes īpašniekam, dzīvokļu īpašnieki nav pierādījuši. Samaksas fakts ir jāpierāda atbildētājam arī tāpēc, ka ne jau apsaimniekotājs (pilnvarnieks) ir šo zemi lietojis, bet gan atbildētājs (sal. sk. Augstākās tiesas Rīcības sēde 23.07.2015. lēmumā lietā SKC-1062/2015). No minētā izriet, ka

pilnvarniekam nodoto naudu, ja tāda ir nodota, no sava pilnvarnieka atbildētājs var prasīt civilprocesuālā vai krimināprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja - pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās zemes īpašniekam nav pamata iejaukties.

Prasība pamatota ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3. punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12. panta 2.[1]daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.4panta ceturto un piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, Civillikuma 1069., 1838., 2141., 2142.pantu.

2016.gada 18.februārī no atbildētājas tiesā saņemti rakstveida paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst pilnā apmērā. Paskaidro, ka ir izpildījusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikto dzīvokļa īpašnieka pienākumu, un ievērojot likuma "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums" 10.panta pirmās daļas noteikumus ar noslēgto mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu pilnvaroja mājas pārvaldnieku SIA "Tomo nami" slēgt zemes nomas līgumu. Pārvaldīšanas līgumā tika noteikts pārvaldnieka pienākums slēgt zemes nomas līgumu un norēķināties ar zemes īpašnieku. Prasītāja kā dzīvokļa īpašnieks pilnā apmērā un savlaicīgi samaksājusi visus mājas pārvaldnieka SIA "Tomo nami" izrakstītos rēķinus un nav parādu ne par kādiem pakalpojumiem, tajā skaitā, par zemes nomu. Prasītājam ir zināmi noslēgtā mājas pārvaldīšanas līguma noteikumi un mājas pārvaldniekam dotais pilnvarojums, jo Prasītājs pats uz to norādījis viņa celtajā prasībā pret SIA "Tomo nami" (lieta Nr. C30716311), prasības pieteikumā norādot, ka prasība ar zemes nomas maksas parāda piedziņu ceļama pret ēku apsaimniekotāju.

Prasītājs lūdz tiesu piedzīt zemes nomas maksu par periodu no 01.01.2010. līdz 31.10.2013., tomēr ir aizmirsis, ka par periodu no 01.01.2011. līdz 30.06.2012. par šo pašu nomas priekšmetu jau ir cēlis tiesā prasību pret mājas pārvaldnieku SIA "Tomo nami" (lieta Nr. C30716311), un pirmās instances tiesa un arī apelācijas instances tiesa prasību ir apmierinājušas pilnā apmērā, kādēļ secina, ka Prasītājs par vienu un to pašu zemes gabalu, par vienu un to pašu periodu vēlas saņemt no divām personām - no atbildētāja un no mājas pārvaldnieka.

Paskaidro, ka dzīvokļa īpašnieks nevar uzņemties atbildību par to, ka zemes īpašnieks nav izpildījis savu pienākumu, kas viņam noteikts likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā daļā. Laikā kopš 2010.gada Prasītājs nav vērsies pie atbildētājas ar kādiem aicinājumiem vai prasībām, nav piedāvājis noslēgt zemes nomas līgumu, nav izrakstījis man zemes nomas rēķinus, līdz ar to uzskata, ka Prasītājam nav pamata celt jebkādas prasības pret mani par iepriekšējo periodu zemes nomas maksas piedziņu.

Iepazīstoties ar prasības summas aprēķiniem, konstatēja, ka Prasītājs, aprēķinot zemes nomas apmēru par 2010.gadu ir ignorējis likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju pārejas noteikumu 40. punktā noteikto nomas maksas 2010.gadā pieauguma ierobežojumu 25% apmērā salīdzinot ar 2009.gadu.

MAS "Reversed", SIA "Latzeme" un /pers. B/ īpašuma tiesības uz zemes gabalu ir ieguvuši uz pirkuma līguma pamata. Uz zemes iegādes brīdi tā bija apgrūtināta ar vairākām daudzdzīvokļu mājām un tas zemes īpašniekiem bija zināms pirms darījuma veikšanas. MAS "Reversed" un SIA "Latzeme" pamatdarbības veids ir "Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana". Secina, ka zeme ir iegūta ar nolūku gūt ienākumus no komercdarbības. Tādējādi, saskaņā ar Komerclikuma 388. pantu, mājai piesaistītās zemes noma ir Prasītāja tiesiskie darījumi, kas saistīti ar viņa komercdarbību un ievērojot Komerclikuma 389., 406.pantā noteikto. Prasītājs netika pienācīgi izlietojis savas prasījuma tiesības - kopš 2010.gada līdz 2015.gada nogalei nav saņemtas nekādas Prasītāja pretenzijas, aicinājumi, paziņojumus par to, ka zemes īpašnieki nav saņēmuši zemes nomas maksu, ir secināms, ka prasījumiem par 2010., 2011. un 2012.gadu zemes nomas maksas parādu ir iestājies noilguma termiņš un ir izbeigusies ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistība.

Iebildumi pamatoti ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums" 10.panta pirmo daļu, Komerclikuma 406.pantu, Civillikuma 1893., 1910.pantu.

2016.gada 30.augustā no prasītāja tiesā saņemta atsauksme uz atbildētājas rakstveida paskaidrojumiem, kuros norādīts, ka uzskata paskaidrojumus par nepamatotiem un noraidāmiem.

Dzīvojamo māju laikā no 2011.gada sākuma līdz 2013.gada 31.oktobrim apsaimniekoja SIA "Tomo nami". Virkne dzīvokļu īpašnieku veica maksājumus savam apsaimniekotājam - savam pilnvarniekam. Citē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmo daļu un norāda, ka SIA "Tomo nami" bija atbildētāja pilnvarnieks, vietnieks jeb lietvedis, kas rīkojās nevis savā, bet gan atbildētāja vārdā, vietā un interesēs, kas saskaņā ar Civillikuma 1515., 1517.pantu (1515. - dzīvokļu īpašnieki, kuri ir noslēguši līgumu ar SIA "Tomo nami", 1517. - kuri nav), kā arī 2309. un 2342.panta noteikumiem uzliek pienākumu maksāt zemes nomas maksu zemes īpašniekam tieši vai caur savu vietnieku (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.[3]pants).

Civillikuma 1838. pants nosaka, ka samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Tomēr samaksas veikšana pilnvarniekam ir pilnvarniekam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav izpildījis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes īpašnieks nevar pierādīt negatīvu faktu (ka šis norēķins nav veikts), bet pozitīvo faktu, ka apsaimniekotājs būtu šos naudas līdzekļus nodevis zemes īpašniekam, atbildētājs pierādījis nav. Zemes lietotāji un zemes nomas maksas maksātāji ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki, nevis ēkas pārvaldnieks.

Citē Civillikuma 1812., 1816.pantu un norāda, ka apsaimniekotājs (SIA "Tomo nami") bija dzīvokļu īpašnieku, ne zemes īpašnieka likumīgais vietnieks, tādējādi samaksa savam vietniekam no saistības neatbrīvo.

Citē Civillikuma 1817., 2289., 2309.panta otro daļu. Secīgi, apsaimniekotājam (pilnvarniekam) savu pienākumu neizpildot, pienākums izpildīt saistību, kas ietverta arī likuma "Par dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā, saglabājas dzīvokļa īpašniekam. Minētais izriet no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"

normām - 50. un 54.pantā expresis verbis dzīvokļa īpašniekam ir noteikts pienākums maksāt par zemes gabala izmantošanu atbilstoši tam piederošā dzīvokļa lielumam. Likumā nav atrunas un normu sistēmiski tulkojot ir saprotams, ka šis pienākums neizbeidzas arī tad, ja līgums 54.panta kārtībā būtu noslēgts tiesas ceļā ar ēkas apsaimniekotāju kā dzīvokļu īpašnieku vietnieku. Citiem vārdiem sakot, arī no ar spriedumu noslēgtā nomas līguma izrietošais pienākums maksāt zemes nomas maksu spriedumā noteiktajā apmērā gulstas uz zemes gabala faktiskajiem lietotājiem.

Tādējādi prasība ir pierādīta, jo atbildētājs nav pierādījis, ka nomas maksa prasītājam ir samaksāta, turklāt, ne jau apsaimniekotājs (pilnvarnieks) ir šo zemi lietojis, bet gan atbildētājs. No minētā izriet, ka pilnvarniekam nodoto naudu, ja tāda ir nodota, no sava pilnvarnieka atbildētājs var prasīt civilprocesuālā vai kriminālprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja-pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās zemes īpašniekam nav pamata iejaukties. Faktam, ka atbildētājs ir veicis kādus maksājumus savam bijušajam apsaimniekotājam SIA "Tomo nami", nav nekādas tiesiskas nozīmes.

Norādāms arī, ka maksātnespējīgā SIA "Tomo nami" administratore ir informējusi prasītāju, ka par iespējamu apsaimniekoto māju iedzīvotāju pārskaitīto zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu piesavināšanos pret SIA "Tomo nami" bijušajām amatpersonām ir uzsākts kriminālprocess.

Prasītājs vērš tiesas vērību uz faktu, ka civillietas Nr. C30716311 ietvaros prasība ir celta par laika posmu sākot no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam (jo saskaņā ar prasītāja rīcībā esošajām ziņām tikai no šī brīža SIA "Tomo nami" uzsāka ēkas apsaimniekošanu), kamēr šajā lietā no atbildētājas lūgts piedzīt zemes nomas maksas parādu arī par 2010.gadu un 2013.gadu.

Citē Civillikuma 1402.pantu un norāda, ka likumiskās jeb t.s. piespiedu zemes nomas gadījumā pušu starpā ir nodibinātas nomas tiesiskās attiecības, kuru būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas ar likumu - ar konkrētām no šī likumiskās nomas izrietošajām saistībām. Citē Civillikuma 2112.pantu.

Dalīto zemes un daudzdzīvokļu ēkas nekustamo īpašumu īpašnieku starpā pastāvošo likumisko nomas tiesisko attiecību gadījumā saistību tiesību būtiskās sastāvdaļas pusēm ir zināmas, jo ir noteiktas ar likumu (nomas maksa - 6%, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa) un administratīvo aktu (nomājamā platība - VAS "Privatizācijas aģentūra" noteiktā, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmā daļa).

Zemes likumīgās jeb t.s. piespiedu nomas gadījumā zemes īpašnieks (iznomātājs) savu likumā noteikto obligāto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu defacto jau ir izpildījis ar brīdi, kad ir "nodevis" ēkai funkcionāli nepieciešamo jeb piesaistīto zemes gabalu nomniekam, no savas puses ievērojot Civillikuma 2130.-2131.pantā noteiktos iznomātāja pienākumus, sekojoši, zemes (piespiedu) nomas līgums jeb likumiskā noma ir kvalificējama kā pušu tiesiskās attiecības, kur saistības ir nodibinātas ar likumu un pastāv vien nomnieka saistība - maksāt nomas maksu un rūpēties par nomājamo īpašumu. Ar likumu vai lietas "nodošanu" noslēgto zemes nomas līgumu grozīt, noslēdzot (parakstot) rakstisku konsensuāllīgumu ir zemes īpašnieka tiesība, bet ne pienākums, jo tas ir līgums par citu jautājumu noregulēšanu apstākļos, kur jau izveidojušās nomas attiecības (ibid).

Apstāklis, ka nomas līgums zemes likumīgās jeb t.s. piespiedu nomas gadījumā ir noslēgts bez pušu gribas (izņēmums no Civillikuma 1427.panta, skat. spriedumu lietā SKC-244/2006), nemaina nomnieka saistību, kas izriet no šī līguma un likuma, apjomu, kā arī tā juridisko dabu.

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

Citē Civilprocesa likuma 192.pantu, un norāda, ka konkrētajā lietā strīds ir par zemes nomas maksas samaksu par 2010.-2013. gadu (prasības priekšmets, kas ir jāpierāda).

Atbildētājs paskaidrojumos atsaucies uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punktu, kas atzīts par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmei.

Ar Satversmes tiesas 2011.gada 27.janvāra spriedumu lietā nr. 2010-22-01 tiesa atzina likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punktu par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam. Šāds Satversmes tiesas secinājums liedz tiesai šīs normas tieši piemērot, izskatot strīdus par tiesiskajām attiecībām, kas nav izbeigušās ar izpildījumu (Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9. panta sestās daļas 1. punkts).

K ā spriedumā lietā Nr. 2010-22-01 norādīja Satversmes tiesa, norma netika atzīta par spēkā neesošu no tās pieņemšanas brīža praktisku apsvērumu, kas saistīti ar piespiedu nomas maksas atpakaļvērstu administrēšanu, dēļ. Minētais nozīmē, ka netiek pārskatītas jau nodibinātas un izbeigušās tiesiskās attiecībās. Tomēr tiesiskajās attiecībās, kur pušu starpā pastāv strīds, ko izskata tiesa, kā šajā gadījumā, nav pamata runāt par atpakaļvērstu administrēšanu, bet tiesību normu piemērotājam (tiesai) ir jāievēro tiesību normu hierarhija.

Papildus jānorāda, ka atbildētājs nav iesniedzis tiesā pierādījumus, ka nomas maksa, ko prasa prasītājs, pārsniegtu 2009.gadam aprēķināto nomas maksu vairāk kā par 25%, secīgi atbildētājs savas ierunas nav pierādījis.

Prasītājs norāda, ka prasījums, lai arī tas ir celts par nomas maksas samaksu par 2010. - 2013.gadu, nepakļaujas Komerclikuma 406.panta regulējumam, jo šīs tiesiskās attiecības jāregulē pēc vispārējās tiesību normas, t.i., Civillikuma 1895.panta noteikumiem. Nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, tādēļ zemes gabala nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras noteic nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem, proti, šajā gadījumā likums "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", kas arī neparedz noilgumu.

Ņemot vērā, ka lietas dalībnieki nav lūguši lietas izskatīšanu tiesas sēdē, kā arī tiesa neuzskatīja par nepieciešamu lietu

iztiesāt tiesas sēdē, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 250.^{25}panta pirmo daļu, tiesa civillietu izskata rakstveida procesā 2016.gada 12.septembrī, par ko lietas dalībniekiem paziņots 2016.gada 4.augustā, nosūtot paziņojumu par lietas izskatīšanu.

Tiesa, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos pierādījumus, atzīst, ka prasība ir apmierināma, vadoties no sekojošiem

motīviem.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs B/ierakstiem pierādīts, ka zemes gabals Rīgā, /adrese/ kadastra Nr. /numurs A/, 24266 kv.m. platībā laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim piederēja prasītājai, SIA "Latzeme" un /pers. B/, katram 1/3 domājamās daļas apmērā (lpp. 8-9).

Ar 2010.gada 4.jūnija kopīpašnieku vienošanos pilnvarojums kopīpašnieku vietā un vārdā celt prasības par zemes nomas maksas parādu piedziņu un saņemt zemes nomas maksu ir dots prasītājai - kopīpašniekam AS "REVERSED" (lpp. 18).

Ar lietā esošo zemes robežu plānu apstiprinās, ka prasītājas, SIA "Latzeme" un /pers. B/ kopīpašumā esošā zemes īpašuma /adrese/ Rīgā ar kadastra Nr./numurs C/platība ir 23163 kv.m. (lpp. 11). Savukārt ar VAS "Privatizācija aģentūra" 2015.gada 5.augusta izziņu Nr.1.17/5713 apstiprinās, ka dzīvojamās mājas ar adresi /adrese A/ / Rīgā uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļa ir noteikta 2813 kv.m. (lpp. 12).

No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs D/noraksta redzams, ka atbildētājai /pers. A/, pamatojoties uz 2005.gada 7.aprīļa dāvinājuma līgumu, 2005.gada 30.maijā nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli /adrese B/, Rīgā. Dzīvokļa īpašuma platība 43.02 kv.m. un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma daļa no daudzdzīvokļu mājas – 4302/220711 domājamās daļas (lpp. 13).

Saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.punktu zeme un uz tā esošā daudzdzīvokļu māja konkrētajā gadījumā ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Tas nozīmē, ka zemes un ēkas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku, tajā skaitā, atbildētājas) starpā pastāv likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.1 daļa un likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kur zemes likumiskās (piespiedu) nomas gadījumā ir noteiktas abas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas – nomas maksa, kas noteikta ar likumu un nomājamā zemes platība, kas noteikta ar administratīvo aktu.

Lietā nav pierādījumu tam, ka starp pusēm būtu noslēgts zemes nomas līgums, līdz ar ko starp pusēm pastāv likumiskā (piespiedu) noma. Kā norādīts judikatūra un tiesību doktrīnā, tad rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta lietu Nr. SKC-71/2009 un SKC-43/2011; K.Torgāns, Saistību tiesības, TNA, 2014, 347.lpp).

Tomēr katrai pusei saglabājas tiesības prasīt līguma noslēgšanu, jo likums noteic minimālās prasības zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas trešo punktu privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt šā likuma 54.panta pirmā daļa noteic, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes gabala nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Tā kā pušu starpā pastāv likumiskās (piespiedu) zemes nomas tiesiskās attiecības, prasītāja pamatoti ir aprēķinājusi zemes nomas maksu sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, kā to paredz likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.^{1}daļa, proti, ja uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Civillikuma 1069.pants noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopēju lietu.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantu (likuma redakcijā līdz 2011.gada 1.janvārim) dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam (..). No minētā izriet, ka katram dzīvokļa īpašniekam ir jāveic zemes nomas maksas samaksa atbilstoši tam piederošajām daudzdzīvokļu mājas domājamajām daļām. Savukārt atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktam dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamās māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka viens no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām ir līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšanu ar zemes gabala īpašnieku, savukārt likuma 9.pants noteic, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļa īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai.

No minētajām tiesību normām secināms, ka par visu ar nekustamo īpašumu lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu

saistīto izdevumu segšanu ir atbildīgi dzīvokļa īpašnieki un zemes nomas līguma neesamība, neatbrīvo ne mājas pārvaldnieku, ne dzīvokļa īpašnieku no pienākuma maksāt zemes nomu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, proti, uz likuma pamata.

Atbildētāja norāda, ka viņa kā dzīvokļa īpašniece esot pilnā apmērā un savlaicīgi samaksājusi visus mājas pārvaldnieka (apsaimniekotāja) SIA "Tomo nami" izrakstītos rēķinus, taču atbildētāja nav tiesai iesniegusi nevienu pierādījumu, kas apstiprinātu viņas izteikto iebildumu šajā sakarā.

Turklāt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa noteic, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē minētais likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu un, proti, ēku apsaimniekotājs SIA "Tomo nami" bija atbildētāja pilnvarnieks, vietnieks jeb lietvedis, kas rīkojās nevis savā, bet gan atbildētājas vārdā, vietā un interesēs, kas saskaņā ar Civillikuma 1515. un 1517.pantu, kā arī 2309. un 2342.panta noteikumiem uzliek pienākumu maksāt zemes nomas maksu zemes īpašniekam tieši vai caur savu vietnieku. Šādu kārtību noteic arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.3 pants. Savukārt atbilstoši Civillikuma 1838.pantam, samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Atbildētāja norāda, ka zemes nomas maksājumus ir veikusi mājas apsaimniekotājam SIA "Tomo nami", proti, savam pilnvarniekam jeb lietvedim. Tiesa atzīst, ka samaksas veikšana pilnvarniekam ir viņam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav izpildījis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes lietotāji un zemes nomas maksas maksātāji ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki, nevis mājas pārvaldnieks. Šajā sakarā jāņem vērā, ka saskaņā ar Civillikuma 1812.pantu saistības izpildījums ir spēkā tikai tad, ja to izdarījusi un saņēmusi īstā persona īstā vietā, īstā laikā un pienācīgā kārtā, ka atbilstoši Civillikuma 1816.pantam izpildījumam ir tiesīgs spēks tikai tad, ja tas dots kreditoram vai viņa likumīgam vietniekam. Pierādījumu par šādu izpildījumu lietā nav. Apsaimniekotājs SIA "Tomo nami" bija dzīvokļu īpašnieku, bet ne zemes īpašnieku likumīgais vietnieks, tādejādi samaksa savam vietniekam no saistības neatbrīvo.

Civillikuma 1817.pants noteic, ka, kas izpildījumu devis tādai personai, kurai nav bijis tiesības to saņemt, nav ar to atsvabināts no savas saistības pret kreditoru, bet var tomēr prasīt no izpildījuma saņēmēja, lai tas saņemto atdod.

Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 2289.pantam un 2309.panta otrajai daļai, pilnvarotājam ir saistošas pilnvarnieka darbības, bet, ja pilnvarnieks savu uzdevumu nav veicis, tas no saistības pilnvaras devēju neatbrīvo. No minētā izriet, ka apsaimniekotājam (pilnvarniekam) savu pienākumu neizpildot, pienākums izpildīt saistību, kas ietverta arī likuma "Par dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā, saglabājas dzīvokļa īpašniekam. Minētais dzīvokļa īpašnieka pienākums izriet no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normām, proti, 50. un 54.panta, ka dzīvokļa īpašniekam ir noteikts pienākums maksāt par zemes gabala izmantošanu atbilstoši tam piederošā dzīvokļa lielumam.

Tā kā atbildētāja nav pierādījusi, ka nomas maksa prasītājai ir samaksāta, tad apsaimniekotājam nodoto naudu, atbildētāja var prasīt no bijušā apsaimniekotāja SIA "Tomo nami" civilprocesuālā vai kriminālprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja un pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās prasītājai nav tiesiska pamata iejaukties. Maksājums apsaimniekotājam, ja tas naudu nav samaksājis tālāk pēc norādītā mērķa, nav uzskatāms par samaksu pakalpojuma sniedzējam.

Atbildētāja iebilst, ka prasītāja neesot vērsusies pie dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ar piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu. Tiesa atzīst, ka šāds kā obligāts zemes īpašnieka pienākums likumiskās jeb piespiedu nomas gadījumā nav atrodams un šajā sakarā piekrīt prasītājas argumentācijai.

Civillikuma 1402.pants noteic, ka saistību tiesība rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Tā kā konkrētajā gadījumā starp prasītāju kā zemes īpašnieci un atbildētāju kā ēkas (dzīvokļa) īpašnieci neatkarīgi no viņu gribas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, tad nav nepieciešams tās papildus uzlikt pusēm nodibināt ar līgumu.

Šāds viedoklis, ka piespiedu nomas attiecības nav jādibina ar līgumu, jo tās attiecīgi jau pastāv uz likuma pamata, nostiprināts arī tiesību doktrīnā (skat. K.Torgāns. Risinājumi strīdos par nomu ar vairākiem īpašniekiem abās pusēs// Latvijas Republikas Augstākās tiesas biļetens, Nr.3/2011,19.lpp).

Turklāt likumiskās (piespiedu) nomas gadījumā zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas ar likumu un tās pusēm ir zināmas, jo ir noteiktas ar likumu, proti, saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu noteikta nomas maksa 6% un saskaņā ar valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" izdotu administratīvo aktu, noteikta nomājamās zemes platība, kā to paredz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa.

Par nepamatotu tiesa atzīst atbildētājas iebildums par to, ka saskaņā ar Komerclikuma 406.pantu prasījumam par zemes nomas maksas parādu par 2010., 2011. un 2012.gadu ir iestājies noilgums, līdz ar ko esot izbeigusies ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistība. Konkrētajā gadījumā pušu saistība ir radusies nevis tiesiska darījuma rezultātā, bet pēc likuma. Līdz ar to pušu tiesiskās attiecības regulē vispārējās tiesību normas, proti, Civillikuma 1895.pantā noteiktais 10 gadu noilguma termiņš.

Atbildētāja iebilst, ka prasītāja nav piemērojusi nomas maksas pieauguma ierobežojumu 25% apmērā salīdzinot ar 2009.gadu, kā to noteic likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.pants.

Tiesa atzīst, ka atbildētāja atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmajai daļai nav izpildījusi likumā paredzēto prasību pierādīt savus iebildumus, proti, nav iesniegusi pierādījumus, ka nomas maksa, ko prasa prasītāja, pārsniegtu 2009.gadam aprēķināto nomas maksu vairāk kā par 25%.

Turklāt likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.pants ar Satversmes tiesas 2011.gada 27.janvāra spriedumu lietā Nr.2010-22-01 atzīts par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam. Saskaņā ar Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9.panta sestās daļas 1.punktu šāds Satversmes tiesa spriedums liedz tiesai šī normas tiešu piemērošanu, izskatot strīdus par tiesiskajām attiecībām, kas nav izbeigušās ar izpildījumu.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa paredz, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība, savukārt, atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Atbildētājs, pretēji Civilprocesa likuma 93.panta prasībām, nav sniedzis prasību atspēkojošus pierādījumus un iebildumus.

Tiesa atzīst, ka prasītājas zemes nomas maksas parāds EUR 621.75 apmērā par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim ir aprēķināts atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā noteiktajai likmei un kārtībai, proti, 6 % apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu pamatots ir arī prasītājas prasījums par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju EUR 70.21 apmērā par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim, kas noteic, ka (..) privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu *(likuma redakcijā līdz 2015.gada 1.janvārim)*.

Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam pievienotās vērtības nodokli EUR 130.57 apmērā.

Lietā nav strīda par to, ka prasītājs ir reģistrēts kā pievienotās vērtības nodokļa maksātājs.

Likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" 2.panta deviņpadsmitā daļa (redakcijā, kura bija spēkā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim, šobrīd zaudējis spēku) noteic, ka nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments līdzīgā lietā 2007.gada 27.augusta spriedumā lietā SKC-535/2007 norādījis: "[...] tiesa pamatoti, piedzenot zemes nomas maksu, piedzinusi arī pievienotās vērtības nodokļa summu, kas saņēmējai iemaksājama valsts budžetā. Likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" 2.panta deviņpadsmitajā daļā noteikts, ka nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi".

Līdz ar to tiesa atzīst, ka no atbildētāja par labu prasītājam piedzenama pievienotās vērtības nodokļa summa EUR 130.57 apmērā.

Prasītājs savu prasījumu ir pierādījis un pamatojis, līdz ar to prasība ir apmierināma.

No lietas materiāliem izriet, ka prasītājam ir radušies izdevumi EUR 70,00 apmērā par advokāta palīdzību, ko apliecina advokāta rēķins un maksājuma uzdevums (lpp. 19-20). Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44. panta 2. daļu, minētie izdevumi ir piedzenami no atbildētājas.

Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa nosaka, ka tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

Prasītājs, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu, ceļot prasību, no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos bija atbrīvots, līdz ar to no atbildētājas par labu valstij piedzenama valsts nodeva proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai EUR 123.38 apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4.70 apmērā.

Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1] panta noteikumus, atbildētājai ir nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.panta prasībām tiesa nosaka prasītājas tiesības saņemt likumiskos procentus 6% gadā no nenomaksātās, bet piedzītās summas par laiku līdz sprieduma pilnīgai izpildei.

Pamatojoties uz minēto un vadoties Civilprocesa likuma 8. un 97. panta, tiesa

nosprieda:

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu AS "Latzemes nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr.40003347400, galveno parādu EUR 822,53, ko veido zemes nomas maksas parāds EUR 621.75 apmērā, pievienotās vērtības nodoklis EUR 130.57 apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāds EUR 70.21, un ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 70,00, bet pavisam kopā EUR 892,53 (astoņi simti deviņdesmit divi euro un 53 centi) apmērā.

Naudas summa ieskaitāma AS "Latzemes nekustamie īpašumi" kontā: LV27RIKO0002013175934, AS „DNB banka".

Noteikt AS "Latzemes nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr.40003347400 tiesības saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/ likumiskos 6% gadā no piespriestās, bet nepiedzītās galvenā parāda summas par laiku līdz sprieduma pilnīgai izpildei.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts labā valsts nodevu EUR 123.38 apmērā, samaksu veicot: Valsts kase, reģistrācijas Nr.90000050138, konta Nr.LV55TREL1060190911200, BIC kods TRELLV22, un iesniedzot tiesā dokumentu, kas apliecina valsts nodevas samaksu, sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa laikā.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4,70 apmērā, samaksu veicot: Saņēmējs- Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr.90001672316, konta Nr.LV51TREL2190458019000, BIC kods TRELLV22, klasifikācijas kods 21499, iesniedzot tiesā dokumentu, kas apliecina ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu, sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa laikā.

Noteikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, sprieduma labprātīgas izpildes termiņu – 10 dienas pēc sprieduma

stāšanās likumīgā spēkā.

Tiesas spriedumu lietā par maza apmēra prasību lietas dalībnieki var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā apelācijas kārtībā 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma $440.^2$ pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem.

Tiesnese S. Meliņa