Lietas arhīva Nr. C-1333-21/33
ECLI:LV:RVPT:2021:0331.C30507420.5.S

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**
**Rīgā 2021. gada 31. martā**

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
tiesnese I.Meldere
rakstveida procesā izskatīja civillietu /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret /pers. C/ par zemes nomas maksas noteikšanu un parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] 2020. gada 26. martā tiesā saņemts prasītāju /pers. A/ un /pers. B/ prasības pieteikums pret atbildētāju /pers. C/ par zemes nomas maksas noteikšanu un parāda piedziņu un 2021. gada 22. februārī tiesā saņemti prasības pieteikuma papildinājumi un grozījumi.

[1.1] Pēc prasības pieteikuma grozīšanas prasītājas, pamatojoties uz Civillikuma 927., 1036., 1038., 2120., 2122. un 2123. pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54. pantu, Civilprocesa likuma 1., 74., 112., 127., 44. un 195. pantu, lūdz tiesu:

1) noteikt zemes gabala Ierīķu ielā Rīgā, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/ pēc adreses /Adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, 2139 m2 platībā nomas maksu 6% gadā no kadastrālās vērtības, proporcionāli atbildētājai piederošajai 4621/356181 domājamai daļai no dzīvojamās mājas /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/, par laika periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2022. gada 1. maijam;

2) piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu par periodu no 2019. gada 17. jūlija līdz 2020. gada 31. decembrim par labu /pers. A/ 68,33 EUR un /pers. B/ 68,33 EUR;

3) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājām visus tiesāšanās izdevumus vienādās daļās.

[1.2] Prasības pieteikumā un tā precizējumos norādīti sekojoši apstākļi.

[1.2.1] Prasītājām katrai pieder ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese A/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/, pēc adreses /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, un sastāv no zemes gabala 2307 $m^2$. Uz minētā zemes gabala atrodas viena 5-stāvu dzīvojamā ēka, kas saistīta ar prasītāju zemes gabalu. Ēkā ir 80 dzīvokļu īpašumi. Atbildētājai pieder dzīvokļa īpašums Nr. /numurs/, /adrese/.

Prasītāju zemesgabals ir izmantojams vienīgi dzīvojamās ēkas /adrese/, vajadzībām un ēkai piesaistāmās zemes gabals ir 2139 $m^2$, nosakot nomas maksu, kas izriet no nomas piespiedu attiecībām.

Zemes gabala vērtība 2019. un 2020. gadā bija 129 978 EUR. Par zemes gabala lietošanu 2139 $m^2$ platībā nomas maksa gadā ir 7230,77 EUR, t.i., 6% no 120 512,76 EUR vai 602,56 EUR mēnesī.

[1.2.2] Tā kā atbildētājai pieder dzīvokļa īpašums Nr. /numurs/ dzīvojamā mājā /adrese/, zemes gabala nomas maksa nosakāma proporcionāli atbildētājai piederošajai daļai no dzīvojamās ēkās, piederošās domājamās daļas skaitītāju reizinot ar kopējo nomas maksu un izdalot ar piederošās domājamās daļas saucēju. Tādējādi nomas maksas mēnesī ir 7,82 EUR.

Zemes gabala nomas maksas apmērs par periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2019. gada 31. decembrim ir 68,28 EUR, par periodu no 2020. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim ir 93,82 EUR un kopā - 162,10 EUR.

[1.2.3] No atbildētājas 2021. gada 28. janvārī saņemts maksājums 25,44 EUR par periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2019. gada 31. augustam, kas ieskaitīts nomas maksas parāda segšanai par periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2019. gada 16. jūlijam. Līdz ar to atbildētājas zemes nomas maksas parāds par periodu no 2019. gada 17. jūlija līdz 2020. gada 31. decembrim ir 136,66 EUR, kas piedzenams no atbildētājas par labu prasītājām vienādās daļās katrai 68,33 EUR.

[1.2.4] Atbildētājai nav pamata atsaukties uz 2020. gada 29. aprīļa vēstuli Nr. 58-20/DS, jo minētā vēstule adresēta apsaimniekotājam AS "Rīgas namu pārvaldnieks" un zemes nomas līgumu ar apsaimniekotāju nav izdevies noslēgt. Atbildētājai bija zināms, ka dzīvokļa īpašuma sastāvā neietilpst zeme. Atbildētāja ilgstoši zemes nomas maksājumus neveica un daļēja samaksa veikta tikai pēc prasības celšanas.

[2] 2020. gada 19. novembrī tiesā saņemti atbildētājas rakstveida paskaidrojumi, kuros, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 93. panta trešo daļu, 42. panta otro daļu, 132. panta pirmās daļas 7. punktu, atbildētāja prasību neatzīst un lūdz to noraidīt. Paskaidrojumi pamatoti ar sekojošiem apstākļiem.

[2.1] Nav strīda, ka atbildētājai ir pienākums maksāt par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu un dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam jānoslēdz zemes nomas līgums.

Piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu prasītājas izteica vairāk kā mēnesi pēc prasības celšanas tiesā un šis ir pirmais un vienīgais piedāvājums, kaut arī mājas pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku vārdā vairakkārt aicināja zemes īpašnieces izteikt piedāvājumu un piedalīties dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, lai sakārtotu zemes lietošanas jautājumus.

Ņemot vērā, ka atbildētāja kā dzīvokļa īpašniece nevarēja uzņemties atbildību par to, ka zemes īpašnieces neizpildīja savus pienākumus un pienācīgi atbildētāju neinformēja par vēlmi noslēgt līgumu, maksājamo zemes nomas maksas apmēru, kuru atbildētāja nevarēja zināt un paredzēt, atbildētāja uzskata, ka prasība celta nepamatoti un atbildētājai nav jāuzņemas atbildība par zemes īpašnieku tiesāšanās izdevumiem, tostarp advokāta palīdzības samaksai.

[2.2] Prasītājas nepareizi norādīja mājai funkcionāli piesaistīto platību, attiecīgi nepareizi aprēķināja gada nomas maksu un nomas maksas parādu.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2020. gada 24. aprīļa lēmumu Nr. 505 noteikts, ka mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir aptuveni 3580 $m^2$, tostarp daļa no prasītājam piederošā zemes gabala, kadastra Nr. /numurs C/aptuveni 2139 $m^2$.

[2.3] Pēc prasības celšanas prasītājas divas reizes mainīja zemes nomas likmi, zemes nomas līguma projektu. Zemes īpašnieces piedāvāja slēgt nomas zemes piespiedu līgumu par zemes gabalu ar platību 1 329 $m^2$ un mazāku nomas maksu nekā prasības pieteikumā. Šie jautājumi arī lemti un apspriesti mājas kopsapulcē. Atbilstoši prasītāju piedāvātajai pēdējai zemes nomas maksas likmei (nomas līguma projektā) uz atbildētājas dzīvokli attiecināmā gada nomas maksa ir 86,72 EUR, savukārt parāds par periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2019. gada 31. augustam bija 25,66 EUR, ko

atbildētāja apmaksāja uz prasības pieteikumā norādītajiem kontiem.

[3] 2021. gada 26. janvārī tiesā saņemti atbildētājas papildus paskaidrojumi, kuros atkārtoti izklāstīti iepriekš minētie apstākļi.

[4] Izvērtējot lietas materiālus un ņemot vērā Ministru kabineta 2020. gada 6. novembra rīkojumu Nr. 655 "Par ārkārtas situācijas izsludināšanu" 1. punktu, 5.19.1. apakšpunktu, tiesnese ar 2021. gada 6. janvāra lēmumu (rezolūcijas veidā) atzina par iespējamu lietu izskatīt rakstveida procesā.

**Motīvu daļa**

[5] Tiesa, izvērtējusi pušu rakstveida paskaidrojumus un argumentus, pārbaudījusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

[6] No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs D/izdrukas redzams, ka prasītājām, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 23. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C04277105, kas stājās likumīgā spēkā 2019. gada 25. martā, katrai pieder ½ domājamā daļa no zemes gabala /adrese/, ar platību 2307 $m^2$, kadastra Nr. /numurs E/.

[7] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs F/kopijas redzams, ka uz minētā prasītāju zemes gabala atrodas 5-stāvu dzīvojamā ēka (kadastra Nr. /numurs G/), kas sadalīta vairākos dzīvokļu īpašumos, ar adresi /adrese A/.

[8] No Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas Uzziņas par apakšnodalījumu aktuālajiem īpašniekiem uz 2019. gada 29. augustu redzams, ka atbildētājas īpašumā no 2005. gada 26. janvāra ir dzīvokļa īpašums Nr. /numurs/, /adrese/, kadastra Nr. /numurs H/.

No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs I/izdrukas redzams, ka atbildētājai pieder dzīvokļa īpašumam Nr. /numurs/, /adrese/, un 4621/356181 kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas.

Ja zeme pieder vienai personai, bet uz tās uzbūvētā ēka (būve) citai personai, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāvošajām nomas attiecībām ir piespiedu raksturs *(sk. Augstākās tiesas 2009. gada 25. februāra spriedumu lietā Nr. SKC- 71/2009 (C33186205*).

Ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar un abiem jārēķinās ar esošo situāciju (*Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12. punkts)*.

Saskaņā ar judikatūrā izteiktajām atziņām, 2016. gada 9. februāra spriedumā lietā Nr. SKC-39/2016, pēc privatizācijas procesa pabeigšanas starp privatizētā objekta īpašniekiem (dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem) un zemes īpašnieku veidojas zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

[9] Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā daļā (redakcijā līdz 2019. gada 30. aprīlim) noteikts, ka zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. No 2019. gada 12. jūlija minētajā likumā, tostarp 54. panta pirmajā daļā VAS "Privatizācijas aģentūra" aizstāta ar valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicošu institūciju.

Dzīvojamai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā platība prasītājam piederošās daļas apmērā uzskatāma par dzīvojamās mājas nomas platību *(Augstākās tiesas Senāta 2019. gada 27. marta spriedums lietā Nr. SKC- 125/2019)*.

No Dzīvojamai mājai /adrese/, Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plāna kopijas redzams, ka minētajai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 3580 $m^2$. Funkcionāli nepieciešamo zemes gabals sastāv no diviem zemes gabaliem, tostarp prasītāju īpašumā esošās zemes vienības, ar kadastra apzīmējumu /numurs C/daļas ~ 2139 $m^2$ platībā, par kuras izmantošanas nosacījumiem dzīvojamās mājas /adrese/, privatizēto objektu īpašniekiem ir jāvienojas ar zemes vienības īpašniekiem.

[10] Ja zeme un uz tās esošā ēka pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. pantam tiek regulētas ar piespiedu nomu. Šis vispārīgais princips attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks *(Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 secinājumu daļas 14.3. punkts)*.

Augstākās tiesas praksē vairakkārt norādīts, ka, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas *(Augstākās tiesas Senāta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 25. augusta spriedums lietā Nr. SKC-104/2016, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC- 349/2016, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 31. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-4/2017)*.

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

Arī atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta pirmajai daļai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tostarp ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Vienlaicīgi minētā likuma 6. panta otrās daļas 4. punktā noteikts, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.$^7$ pantu līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēdz, ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.$^2$ panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus. Minētā likuma 17.$^2$ panta pirmā daļa noteic, ka līgumu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks un attiecīgā pakalpojuma sniedzējs, ņemot vērā šā panta otrās daļas noteikumus, bet šī panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā – dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu īpašnieku lēmumu, pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktā noteikts privatizētā objekta īpašnieka (dzīvokļa īpašnieka) pienākums slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu, uz kura atrodas privatizētais objekts. Arī minētā likuma 54. panta pirmajā noteikts zemesgabala īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Tādējādi, lai arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikts, ka līguma par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība, vienlaikus tiesību aktos noteikts plašāks personu loks, kuru kompetencē ietilpst šāda darījuma noslēgšana, proti, to var slēgt dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona vai arī dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Tiesību aktos paredzētās tiesības slēgt zemes nomas līgumu ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku nenozīmē, ka prasību nevar celt pret dzīvokļa īpašnieku. Turklāt primāri zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem, tādējādi primāri tas ir dzīvokļa īpašnieka individuāls pienākums atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajai daļai, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta pirmajai daļai un 17.$^7$ pantam.

Arī judikatūrā nostiprinājusies atziņa, ka tiesiskā attiecība zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) *(Senāta paplašinātā sastāva 2019. gada 8. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-5/2019 8.1. punkts)*.

Lietā nav strīda, ka prasītājām nav spēkā esoša līguma par viņām piederošā zemesgabala daļas nomu ne ar dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieku, ne atbildētāju. Tāpat lietā nav strīda, ka minētā dzīvokļu māja ir sadalīta dzīvokļu īpašumos un atbildētājai tajā pieder dzīvokļa īpašums Nr. /numurs/.

Tādējādi tiesa atzīst par nepamatotiem iebildumus par pienākumu slēgt nomas līgumu ar mājas pārvaldnieku un atzīstams, ka pienākums slēgt nomas līgumu ir ne vien zemes īpašniekam, bet arī dzīvokļa īpašniekam.

Līdz ar to ir pamats zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanai starp pusēm atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma domājamo daļu 4621/356181 apmērā, jo ceļot prasību pret dzīvokļa īpašnieku, saistību apmērs ir individualizēts atbilstoši dzīvokļa īpašnieka domājamās daļas apmēram.

[11] Civillikuma 1071. pantā noteikts, ka uz kopējo lietu gulstošās nastas, apgrūtinājumi, lietas uzturēšanas vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

Savukārt Civillikuma 927. pantā noteikts, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, tas ir, tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka prasītājām kā zemes īpašniecēm ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma: prasīt samaksu par zemes lietošanu no atbildētājas. Savukārt atbildētājai kā dzīvokļa īpašniecei ir pienākums maksāt prasītājām kā zemes īpašniecēm zemes nomas maksu neatkarīgi no tā, ka starp pusēm nav noslēgts rakstveida zemes nomas līgums.

[12] Prasītājas lūdza noteikt zemes nomas maksu 6 % gadā no kadastrālās vērtības par laika periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2022. gada 1. maijam.

Attiecībā par nomas maksas apmēru tiesa norāda, ka zemes nomas maksas jautājums vairakkārt ir skatīts Satversmes tiesā.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrajā daļā (redakcijā līdz 2019. gada 30. aprīlim) un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļā (redakcijā līdz 2019. gada 30. aprīlim) bija noteikts, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa īpašniekam no 2019. gada 1. janvāra nosakāma līdz 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Ar Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01 minētās tiesību normas atzītas par spēkā neesošām no 2019. gada 1. maija.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka zemes nomas maksa no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2019. gada 30. aprīlim nosakāma likumā noteiktajā apmērā, 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, jo saskaņā ar Civillikuma 3. pantu katra civiltiesiskā attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies.

[13] No 2019. gada 1. maija likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrajā daļā un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļā noteikts, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Atbilstoši Civillikuma 2120. pantam nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu.

Saskaņā ar Civillikuma 2123. pantu pušu nevienošanās gadījumā nomas maksas apmēru nosaka tiesa.

Prasītājas zemes nomas maksu lūdza noteikt 6% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala daļas kadastrālās vērtības.

Tiesa, ņemot vērā Senāta 2019. gada 9. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-42/2019 17.3.1. punktā paustās atziņas, atzīst par pamatotu, ka, nosakot zemes nomas maksas apmēru, ir jāņem vērā zemes īpašnieka pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.3. punktā atzīts, ka, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, nomas maksu 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju. Atsauce uz šo secinājumu ietverta arī Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 21.1. punktā.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka zemes nomas maksas apmērs no 2019. gada 1. maija nosakāms 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šāds apmērs ir samērīgs, taisnīgs un pilda patiesas atlīdzības funkciju par zemes nomu.

Atbildētāja neizteica pamatotus iebildumus lūgtajām zemes nomas maksas apmēram 6 % gadā no kadastrālās vērtības.

Apstāklis, ka prasītājas ar mājas pārvaldnieku mēģināja vienoties par zemes nomas maksu, paredzot mazāku zemes nomas maksas apmēru, pamatots ar to, ka samazinātais apmērs būtu pieļaujams, ja tas nebūtu atkarīgs no dzīvokļu īpašnieku maksājumu par nomu saņemšanas dienas, taču prasītājām ar mājas pārvaldnieku nav izdevies vienoties.

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

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka no 2019. gada 1. maija līdz prasītāju norādītajam laikam, t.i., 2022. gada 1. maijam nosakāma zemes nomas maksa 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, kas ir samērīgi saskaņā ar Civillikuma 2120. un 2123. pantu, Senāta 2019. gada 9. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-42/2019 17.3.1. punktā paustajām atziņām, Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.3. punktā atzīto.

[14] Zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu [...]. Nomas maksas parāds atbilstoši nodibinātajiem apstākļiem ir pakārtots jautājums (*Augstākas tiesas Civillietu departamenta 20.04.2016. spriedums lietā nr. SKC-5/2016*).

Tā kā atbildētāja nav pilnībā norēķinājusies par zemes piespiedu nomu, tad zemes īpašniecēm ir tiesības prasīt gan nomas maksas noteikšanu, gan nomas maksas parāda piedziņu.

Tiesa atzīst, ka konstatējot piespiedu nomas attiecības, ir pamats piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu, jo prasītājām ir tiesības atbilstoši katrai piederošajai domājamai daļai saņemt zemes nomas maksu par laika periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2022. gada 31. decembrim.

Par maksājumu saistību kavējumu prasītājas aprēķināja nomas maksas parādu 136,66 EUR, kas aprēķināts par laika periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2022. gada 31. decembrim 6% apmērā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala daļas kadastrālās vērtības.

Atbildētāja norādīja, ka nomas maksas parāda segšanai veica maksājumu 25,66 EUR apmēra, ko arī apstiprināja prasītājas prasības pieteikuma precizējumos, atskaitot minēto maksājumu no kopējā parāda apmēra, kas pirms tam bija 162,10 EUR.

Izvērtējot prasītāju parāda aprēķinu, tiesa konstatē, ka tajā pamatoti ņemts vērā atbildētājas veiktais maksājums 25,66 EUR, to atskaitot no kopējās parāda summas. Vienlaikus tiesa konstatē, ka prasītājas veica parāda aprēķinu par visu prasības periodu 6% apmērā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, savukārt tiesa atzina, ka zemes nomas maksa no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2019. gada 30. aprīlim nosakāma likumā noteiktajā apmērā, 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības nevis 6 %.

Līdz ar to, tiesa atzīst, ka no atbildētājas par labu prasītājām piedzenams zemes nomas maksas parāds par periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz

2019. gada 30. aprīlim, t.i., 22 dienas nevis 5,72 EUR, kā tas norādīts parāda aprēķinā (lietas 138. lapa), bet gan 3,83 EUR.

Proti 4% no 120 512,76 EUR (mājai funkcionāli piesaistītā zemesgabala daļas kadastrālā vērtība) = 4820,51 EUR gadā zemes nomas maksa gadā, jeb 401,71 EUR mēnesī uz visu māju.

Attiecīgi 4621 (piederošās domājamās daļas skaitītājs) X 4820,51 EUR (zemes nomas maksa gadā) : 356181 (piederošās domājamās daļas saucējs) = 62,54 EUR (atbildētājas zemes nomas maksa gadā). 62,54 EUR :12 = 5,22 EUR (atbildētājas zemes nomas maksa mēnesī).

Līdz ar to, tiesa atzīst, ka noraidāma prasība daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu 1,89 EUR apmērā (5,72 EUR – 3,83 EUR) par laika periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2019. gada 30. aprīlim un no atbildētājas par labu prasītājām piedzenams nomas maksas parāds 134,77 EUR apmērā, par labu katrai no prasītājām piedzenot 67,39 EUR.

[15] Prasītājas lūdza piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus vienādās daļās.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam — proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta. Valsts nodeva par pieteikumu par tiesvedības atjaunošanu un lietas jaunu izskatīšanu lietā, kurā taisīts aizmugurisks spriedums, netiek atlīdzināta.

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu no atbildētājas piedzenama prasītāju samaksātā valsts nodeva par prasības pieteikuma iesniegšanu 70 EUR, par labu katrai no prasītājām piedzenot 35 EUR, un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,54 EUR, par labu katrai no prasītājām piedzenot 3,77 EUR.

[16] Prasītājas lūdza piedzīt visus ar lietas vešanu saistītos izdevumus, nenorādot to konkrētu summu un veidu.

Lietas materiālos atrodas prasītāju izrakstīta pilnvara zvērinātai advokātei Daigai Siliņai un 2019. gada 15. maija orderis Nr. 895-LS-1/2019 par prasītāju pārstāvību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Lietas materiālos iesniegts zvērinātas advokātes 2019. gada 19. augusta rēķins Nr. 71-19 par summu 3085,50 EUR ar pakalpojuma norādi "Advokāta palīdzības samaksa (prasījums par piespiedu nomu un nomas maksas noteikšanu zemes gabalam /adrese/)" (lietas 123. lapa).

Civilprocesa likuma 44. pantā paredzēta tāda ar lietas vešanu saistīto izdevumu atlīdzināšanā kā izdevumi advokāta palīdzības samaksai.

Izvērtējot minēto rēķinu, tiesa konstatē, ka tas nesatur atbildētājas datus vai civillietas numuru. Rēķins izrakstīts vairākus mēnešus pirms prasības pieteikuma iesniegšanas tiesā un tā apmērs samērā ar celto prasību ir ievērojams.

Tāpat tiesa norāda, ka uz 2021. gada 31. martu tiesas ieskatīšanā ir divas prasītāju civillietas par zemes nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu pret dzīvokļa īpašnieku dzīvojamā mājā /adrese/, un abās lietās iesniegts viens un tas pats rēķins, kaut arī tās celtas pret atšķirīgiem dzīvokļu īpašniekiem.

Ņemot vērā, ka lietas materiālos atrodas Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020. gada 27. februāra lēmums Nr. 3-11/0241/28, no kura redzams, ka prasītājas sākotnēji bija cēlušas prasību pret visiem dzīvojamās mājas /adrese/, īpašniekiem, kas saturiski atbilst rēķina pamatojumam, tiesai nav radusies pārliecība, ka 2019. gada 19. augusta rēķinā Nr. 71-19 par summu 3085,50 EUR norādītie ar lietas vešanu saistītie iedevumi būtu attiecināmi uz šajā tiesvedībā izskatāmo lietu. Tāpat no lietā esošā rēķina tiesa nevar pārliecināties, kāda izdevumu daļa no tā būtu attiecināma uz šajā tiesvedībā izskatāmo lietu. Līdz ar to, tiesa noraida prasītāju lūgumu par ar lietas vešanu saistīto izdevumu, t.i., izdevumu advokāta palīdzības samaksai 3085,50 EUR apmērā piedziņu.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 33., 41., 42., 44., 93., 96., 192., 193., 195. un 204.[1] pantu, tiesa

**nosprieda**

Apmierināt daļēji /pers. A/ un /pers. B/ prasību pret /pers. C/ par zemes nomas maksas noteikšanu un parāda piedziņu.

Noteikt zemes gabala /Adrese/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/, pēc adreses /Adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, 2139 $m^2$ platībā nomas maksu 4 % gadā no kadastrālās vērtības, proporcionāli /pers. C/, personas kods /personas kods/, piederošajai 4621/356181 domājamai daļai no dzīvojamās mājas /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/, par laika periodu no 2019. gada 9. aprīļa līdz 2019. gada 30. aprīlim (ieskaitot).

Noteikt zemes gabala /Adrese/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/, pēc adreses /Adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, 2139 $m^2$ platībā nomas maksu 6 % gadā no kadastrālās vērtības, proporcionāli /pers. C/, personas kods /personas kods/, piederošajai 4621/356181 domājamai daļai no dzīvojamās mājas /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/, par laika periodu no 2019. gada 1. maija līdz 2022. gada 1. maijam.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu 67,39 EUR (sešdesmit septiņi *euro*, 39 centi) un tiesāšanās izdevumus: valsts nodevu 35 EUR (trīsdesmit pieci *euro*), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,77 EUR (trīs *euro*, 77 centi).

Samaksa par labu prasītājai /pers. A/, personas kods /personas kods/, veicama AS "Swedbank" norēķinu kontā Nr. LV15HABA0551006997909.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu 67,39 EUR (sešdesmit septiņi *euro*, 39 centi) un tiesāšanās izdevumus: valsts nodevu 35 EUR (trīsdesmit pieci *euro*), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,77 EUR (trīs *euro*, 77 centi).

Samaksa par labu prasītājai /pers. B/, personas kods /personas kods/, veicama AS "Swedbank" norēķinu kontā Nr. LV93HABA0551006896110.

Noraidīt /pers. A/ un /pers. B/ prasību pret /pers. C/ daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu 1,89 EUR apmērā.

Noraidīt /pers. A/ un /pers. B/ prasījumu par ar lietas vešanu saistīto izdevumu advokāta palīdzības samaksai 3085,50 EUR (trīs tūkstoši astoņdesmit pieci *euro*, 50 centi) piedziņu no /pers. C/.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no sprieduma stāšanās spēkā.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Spriedums sastādīts un pieejams tiesas kancelejā 2021. gada 31. martā.

Tiesnese (personiskais paraksts) I.Meldere