Lieta Nr.C30697216
Lietvedības Nr.C-2533-17/12

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa šādā sastāvā:
tiesnese Inese Strode
2017.gada 22.februārī, Rīgā, Abrenes ielā 3, rakstveida procesā izskatīja civillietu akciju sabiedrības (turpmāk AS) /pers.B./ maza apmēra prasībā pret /pers. A/ par parāda piedziņu, un

konstatēja

2016.gada 18.augustā tiesā saņemts AS /pers.B./ maza apmēra prasības pieteikums pret /pers. A/ par parāda piedziņu. Maza apmēra prasības pieteikumā norādīts, ka AS /pers.B./saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr.100000107153, no 2015.gada 13.oktobra ir zemes nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/, kopīpašniece. AS /pers.B./ no iepriekšējā zemes īpašnieka /pers. B/ ir ieguvusi viņa prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas samaksu, ko pierāda 2015.gada 7.septembra Cesijas līgums. Zemes īpašuma daļa tiek lietota un izmantota dzīvojamās ēkas /adrese/, uzturēšanai un apsaimniekošanai. /pers. A/ laika posmā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim ir bijusi dzīvokļa īpašuma /adrese/, īpašniece. Prasītājas ieskatā, minētie fakti pierāda, 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, tas ir, zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Tāpat, prasītāja uzskata, ka 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 otrā[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.

Tāpat arī, atsaucoties uz Senāta lietu Nr.SKC-71/2009 un Nr.SKC-43/2011 un K.Torgāna grāmatu "Saistību tiesības" 347.lappusi, prasītāja maza apmēra prasības pieteikumā norādījusi, ka rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem. 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 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā par laika posmu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 30.septembrim un 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā par laika posmu no 2009.gada 1.novembra, kā arī par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai.

Ņemot vērā minēto un, pamatojoties uz 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 otro prim daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.[4] panta ceturto un piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantu un Civillikuma 1069., 1071., 1838., 2141., 2142.pantu, prasītāja maza apmēra prasības pieteikumā lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas /pers. A/ par labu prasītājai zemes nomas maksu 1020,28 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu 77,13 EUR par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim, kā arī tiesāšanas izdevumus to faktiskajā apmērā. Papildus minētajam prasītāja maza apmēra prasības pieteikumā lūdz tiesu noteikt prasītājai tiesības saņemt līdz sprieduma izpildei 6 % no piedzītās summas.

2016.gada 22.augustā /pers. A/ tika nosūtīts maza apmēra prasības pieteikuma noraksts paskaidrojumu sniegšanai līdz 2016.gada 21.septembrim.

2016.gada 21.septembrī tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētāja prasību atzīst daļēji, norādot, ka nav samaksājusi nodokli par 2015. un 2016.gadu, jo viņa nebija saņēmusi paziņojumu. Papildus tam, paskaidrojumos atbildētāja norādījusi, ka neatzīst prasību par zemes nodokli par laika periodu no 2008.gada līdz 2014.gadam.

2017.gada 9.februārī tiesā saņemta AS /pers.B./ atsauksme uz atbildētāja paskaidrojumiem, kurā norādīts, ka pušu starpā nav strīda par faktu, ka AS /pers.B./saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr.100000107153, no 2015.gada 13.oktobra ir zemes īpašuma /adrese/, kopīpašniece, kura no iepriekšējā zemes īpašnieka /pers. B/ ir ieguvusi viņa prasījuma tiesības pret /pers. A/, kā dzīvokļa īpašuma /adrese/, īpašnieci un nomnieci. Prasītājas ieskatā, atbildētājas paskaidrojumos paustie argumenti nevar būt pamatu prasības noraidīšanai. Atbildētāja ceļ iebildumus, ka prasītāja no atbildētājas pieprasījusi zemes nomas maksu par laika periodu no 2008. līdz 2014.gadam un norādījusi, ka par 2015. un 2016.gadu maksājumi nav veikti, jo nav saņemts paziņojums. Prasītāja norāda, ka pirms prasījuma pret atbildētāju iesniegšanas tiesā, prasītāja nosūtīja atbildētājai paziņojumu par zemes nomas maksas samaksu, norādot, ka prasītājas rīcībā nav informācijas, ka atbildētāja, kā dzīvokļa /adrese B/ īpašniece, būtu veikusi ēkai ar adresi /adrese C/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomas maksas samaksu, kas tai bija jāmaksā zemes īpašniekam, atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam un Civillikuma 1071.pantam, kā arī citām tiesību normām. Prasītājas ieskatā, dzīvokļa īpašnieka pienākums ir norēķināties par ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu proporcionāli dzīvokļa īpašniekam piederošās ēkas domājamai daļai.

Attiecībā uz atbildētājas paskaidrojumos norādīto par to, ka viņa ir veikusi zemes nomas maksājumus par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim, prasītāja atsauksmē uz atbildētāja paskaidrojumiem, norādījusi, ka atbildētāja nav pievienojusi samaksu apliecinošus dokumentus un šo faktu pierādījusi, savukārt par periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim atbildētāja ir atzinusi, ka maksājumi par zemes nomu nav veikti. 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 – 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā par laiku no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim un 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā par laiku no 2009.gada 1.novembra, kā arī laikā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai. Prasītājas ieskatā, zemes likumīgās jeb tā

saucamās piespiedu nomas gadījumā zemes īpašnieks (iznomātājs) savu likumā noteikto obligāto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu *de facto* 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)*. Tāpat prasītāja atsauksmē norāda, ka tas, ka nomas līgums zemes likumīgās jeb piespiedu nomas gadījumā ir noslēgts bez pušu gribas, nemaina nomnieka saistību, kas izriet no šī līguma un likuma, apjomu, kā arī tā juridisko dabu. No minētā, AS /pers.B./ ieskatā, izriet tas, 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. Ņemot vērā minēto, prasītāja atsauksmē uz atbildētājas paskaidrojumiem norāda, ka prasība atzīstama par pamatotu, pierādītu un apmierināmu.

Tā kā 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, par ko lietas dalībniekiem ir paziņots, 2016.gada 13.decembrī nosūtot viņiem par to paziņojumu.

Pārbaudot civillietas materiālus, tiesa atzīst, ka AS /pers.B./ maza apmēra prasība pret /pers. A/ par parāda piedziņu ir pamatota un apmierināma daļēji turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/izdrukas redzams, ka zemes gabala 6113 m2 platībā, kadastra Nr./numurs A/, kas atrodas /adrese/, īpašnieks laikā no 2003.gada 8.augusta līdz 2015.gada 12.oktobrim bija /pers. B/, savukārt no 2015.gada 13.oktobra īpašniece ir AS/pers.B./".

2015.gada 7.septembrī starp /pers. B/, kā cedentu, un sabiedrību ar ierobežotu atbildību/pers.D./kā cesionāru, noslēgts Cesijas līgums, ar kuru puses vienojās, ka cedents nodod un cesionārs pieņem prasījumus, kas cedentam ir pret ēkas /adrese/ (..) dzīvokļu īpašniekiem un/vai apsaimniekotāju un izriet no cedenta īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu, kas atrodas /adrese/, no īpašuma iegūšanas dienas līdz īpašuma tiesību izbeigšanās dienai, tostarp un jo īpaši - zemes piespiedu nomas maksas prasījumus.

No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs C/izdrukas redzams, ka dzīvokļa Nr./adrese/ (14/1000 domājamā daļa) īpašniece ir /pers. A/.

Atbilstoši 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.punktam, atzīstams, ka zeme un uz tās esošā daudzdzīvokļu māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti.

Saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro prim daļu, 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. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.oktobrim) noteica, ka zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pārējos gadījumos zemes gabala nomas maksu nosaka, privatizētā objekta īpašniekam vienojoties ar zemes gabala īpašnieku.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa (redakcijā, kas bija spēkā no 2009.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim) noteica, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Savukārt likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa (redakcijā, kas ir spēkā no 2015.gada 1.janvāra) noteic, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Starp pusēm rakstveida līgums par zemes nomu nav noslēgts, taču likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez rakstveida līguma.

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

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums, cita starpā, maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus, maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Tiesas ieskatā, apstāklis, ka starp zemes īpašnieku un atbildētāju nav noslēgts zemes nomas līgums, neatbrīvo atbildētāju no pienākuma maksāt par zemes nomu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, tas ir, uz likuma pamata. Līdz ar to, tiesa atzīst, ka atbildētājai ir pienākums maksāt zemes nomas maksu. Tāpat arī tiesa atzīst, ka atbildētājai ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu. Atbildētājas paskaidrojumos norādītais par to, ka viņa nesaņēma paziņojumus par zemes nomas maksu nevar būt par pamatu prasības noraidīšanai.

No Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes maksāšanas paziņojumiem par nekustamā īpašuma nodokli redzams, ka paziņojumi par laiku no 2008.gada līdz 2015.gadam izrakstīti zemes īpašuma īpašniekam /pers. B/, bet paziņojums par 2016.gadu izrakstīts zemes īpašuma īpašniecei – prasītājai.

Civillikuma 1838.pants noteic, ka samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo.

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

No AS "Citadele banka" konta izraksta par 2011.gada 21.decembri izriet, ka /pers. A/ 2011.gada 21.decembrī ir veikusi maksājumu /pers. B/ par zemes nomu 22,88 LVL apmērā.

No AS "Citadele banka" konta izraksta par laika periodu no 2013.gada 11.februāra līdz 2014.gada 31.decembrim redzams, ka /pers. A/ ir veikusi maksājumu /pers. B/ par zemes nomu 2013.gada 10.martā 19,68 LVL apmērā, 2013.gada 23.decembrī 37,80 LVL apmērā un 2014.gada 30.decembrī 88,64 EUR apmērā.

Atbilstoši Padomes 1997.gada 17.jūnija Regulai (EK) Nr.1103/97 un *Euro* ieviešanas kārtības likuma 6.pantam, no atbildētājas 2011.gada 21.decembrī, 2013.gada 10.martā un 2013.gada 23.decembrī samaksāto naudas summu kopsumma 80,36 LVL apmērā zemes nomas samaksai konvertējama uz *euro* pēc maiņas kursa 1 *euro* = 0,702804 lati.

Tādejādi tiesa atzīst par pierādītu, ka atbildētāja laika posmā no 2011.gada līdz 2014.gadam ir samaksājusi zemes nomas maksu 202,98 EUR apmērā, sakarā ar ko šajā daļā prasītājas prasība nav atzīstama par pamatotu un ir noraidāma. Līdz ar to tiesa atzīst, ka no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams zemes nomas maksas parāds 817,30 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāds 77,13 EUR, bet kopā – 894,43 EUR.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu un Civillikuma 1765.panta pirmo daļu, prasītājai atzīstamas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos sešus procentus gadā no pamatparāda summas, tas ir, 894,43 EUR par laiku līdz sprieduma izpildei, ņemot vērā Civillikuma 1763.panta nosacījumus par to, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

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

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos atbrīvoti administratori prasībās, kas celtas to personu labā, kurām pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu un ņemot vērā prasības summu, apmierinātās prasības daļu, no atbildētājas par labu valstij piedzenama valsts nodeva 134,16 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,77 EUR.

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

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, 97., 193., 195., 204.[1] pantu, 250.[25] un 250.[27] pantu, tiesa

nosprieda

daļēji apmierināt AS /pers.B./reģistrācijas Nr., maza apmēra prasību pret /pers. A/, personas kods /personas kods/, par parāda piedziņu;

piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu AS /pers.B./reģistrācijas /Reģ.nr./, zemes nomas maksas parādu 817,30 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim 77,13 EUR, kopā piedzenot 894,43 EUR (astoņi simti deviņdesmit četri *euro* un četrdesmit trīs centi);

noteikt AS /pers.B./reģistrācijas /Reģ.nr./, tiesības līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, likumiskos nokavējuma 6 % gadā no parāda summas, tas ir, 894,43 EUR ņemot vērā Civillikuma 1763.panta nosacījumus;

samaksa veicama AS /pers.B./reģistrācijas /Reģ.nr./, AS "Privatbank" norēķinu kontā Nr.LV16PRTT0260023696601;

noraidīt AS /pers.B./reģistrācijas /Reģ.nr./, prasību daļā par parāda piedziņu 202,98 EUR apmērā;

piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu 134,16 EUR (viens simts trīsdesmit četri *euro* un šespadsmit centi) apmērā. Valsts nodeva maksājama kontā Nr. LV55TREL1060190911200, norādot kā saņēmēju Valsts kasi, reģistrācijas Nr. 90000050138, saņēmēja iestāde: Valsts kase (budžeta maksājumi), BIC kods TRELLV22;

piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,77 EUR (četri *euro* un septiņdesmit septiņi centi) apmērā. Ar lietas izskatīšanu saistīties izdevumi maksājami kontā Nr. LV51TREL2190458019000, norādot kā saņēmēju Tiesu administrāciju, reģistrācijas Nr.90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22;

noteikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, sprieduma labprātīgas izpildes termiņu – 10 dienas pēc sprieduma stāšanās likumīgā spēkā.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma 440.[2] pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem.

Tiesnese I.Strode