Lietas arhīva Nr. C-1053-21/18
ECLI:LV:RVPT:2021:0324.C30843319.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā, 2021.gada 24. martā

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese A.Feldmane,
rakstveida procesā, Rīgā, Abrenes ielā 8, izskatīja civillietu SIA "LansiMed" prasībā pret /pers. A/ par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2019.gada 5. decembrī ar prasības precizējumiem, grozījumiem un papildinājumiem 2020. gada 3. martā, 2020. gada 8. maijā, 2020. gada 4. augustā, 2020. gada 23. septembrī, 2020. gada 13. novembrī un 2020. gada 10. decembrī tiesā saņemta SIA "LansiMed" (turpmāk – Prasītājs) prasība pret /pers. A/ (turpmāk – Atbildētāja) par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Prasībā lūgts tiesu atzīt, ka no 2019.gada 1.janvāra starp Prasītāju, kā iznomātāju, un Atbildētāju, kā nomnieku, pastāv dzīvojamai mājai /adrese/ piesaistītā zemesgabala piespiedu nomas attiecības ar šādiem noteikumiem:

- nomas priekšmets:
- zemesgabals 2127 m^2 platībā;
- nomas maksa:
- no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksas apmērs ir 4 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;
- no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksas apmērs ir 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;
- atbildētājas atbildības apmērs: 3850/399090;

Prasītājs lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas prasītāja labā zemes nomas maksas parādu EUR 66,97 apmērā par periodu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim un visus tiesāšanās izdevumus.

Prasītājs norāda, ka dzīvojamā māja /adrese/ saistīta ar zemesgabalu 4460 m^2 platībā, kas noteikts ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 8.aprīļa lēmumu Nr.13/4.

Saskaņā ar mērnieka 2002.gada 26.septembī izstrādāto piesaistāmi zemju robežu plānu dzīvojamā ēka /adrese/, piesaistītā zemesgabala platība ir mazliet mazāka jeb 4245 m^2. No šī plāna redzams, ka zemesgabala daļa, kas iezīmēta ar "C", ir 2127 m^2 liela un ka tā ir/grupa/grunts/. Pēc SIA "LansiMed" zemesgrāmatas nodalījuma kadastra numura redzams, ka šī grupa un grunts ir Prasītājam piederošā zemesgabala kadastra numura beidzamie skaitļi.

Tas, ka zemesgabala daļa 2127 m^2 pieder Prasītājam, papildus apliecina arī mērnieka /amatpersona/ 2016.gada 2.maijā izstrādātais SIA "LansiMed" zemesgabala vizuālais situācijas plāns, kurā segments "B" ar platību 2127 m^2 ir identificēts kā dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala daļa. To pašu apliecina arī dzīvojamās mājas apsaimniekotāja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" rīcība, kura slēdza zemes nomas līgumu ar prasītāju tieši par šo platību un iedzīvotāji šim piekrita un pretenzijas par platību necēla.

Prasītājs norāda, ka 2016.gada 16.septembrī starp prasītāju un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" tika noslēgts dzīvojamai ēkai /adrese/, piesaistītās zemesgabala daļas 2127 m^2 platībā piespiedu nomas līgums. 2018.gada 31.decembrī beidzās šī līguma darbības termiņš un prasītājs nolēmis zemes piespiedu nomas līgumu slēgt individuāli ar katru dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieku.

Tāpat Prasītājs norāda, ka ar daļu no dzīvojamās mājas kopīpašniekiem ir noslēgti vienādi zemes nomas līgumi, nosakot no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksu 4 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija – 6 % gadā. Līgums ar Atbildētāju nav noslēgts.

Atbildētāja ir dzīvokļa Nr.81, /adrese/ īpašniece visā strīdus periodā, tas ir, no 2019.gada 1.janvārim līdz šim brīdim.

Prasītājs vērš tiesas uzmanību, ka, lai noteiktu zemes nomas patieso atlīdzību, ir jāņem vērā nekustamā īpašuma nodokļa likme (speciāls nodoklis kapitālam, kāds nav vērtspapīriem), inflācija, ienākums jeb peļņa un riski.

Prasītājs uzskata, ka zemes piespiedu nomas maksas apmērs, kas pildīs patiesās atlīdzības funkciju par zemes lietošanu, ir 6 %.

Prasība pamatota ar Latvijas Republikas Satversmes 105.panta pirmo teikumu, Satversmes tiesas likuma 32.panta otro daļu, Civillikuma 994.panta pirmo daļu, 1071., 1651.pantu, 1652.panta 3.punktu, 1662., 1668.3, 1754., 1756., 1757.pantu, 1759.panta 1.punktu, 1765.panta pirmo un otro daļu, 2120., 2123., 2124.pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) 54.panta otrās daļas 2.punktu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punktu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) 12.panta 2.1 daļas 2.punktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu, 6.panta otrās daļas 4.punktu, 17.2 panta trešo un piekto daļu, 17.7 pantu, likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.panta otro daļu, Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 4.panta pirmo daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu, 13.panta pirmo daļu, 1999.gada 19.janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 3.punktu, Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedumiem lietās Nr.2008-36-01, Nr.2017-17-01.

2020.gada 9. janvārī, 2020.gada 25. jūnijā un 2020. gada 22. un 29. decembrī lietā saņemti Atbildētājas paskaidrojumi, kuros norādīts, ka

prasību neatzīst. Prasītāja faktiski nav vēlējusies vienoties ar dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas līguma nosacījumiem un nav saprotams kādu apsvērumu dēļ prasītājs turpmāk atsakās slēgt zemes nomas līgumu ar apsaimniekotāju SIA "Rīgas namu pārvaldnieks". Prasība celta pret nepareizo atbildētāju. Arī pēc 2018. gada 31. decembra SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" turpina piestādīt rēķinos zemes nomas maksājumus un atbildētāja turpina tos apmaksāt. Tāpat atbildētāja norāda, ka neapstrīd faktu, ka prasītājai pastāv piespiedu zemes nomas attiecības ar mājas dzīvokļa īpašnieku, bet tikai kā ar vienu no dzīvokļa īpašnieku kopības biedriem, tiktāl, ciktāl vispār pakalpojuma sniegšana kopīpašumā objektam rada pakalpojuma sniedzējam individuālu attiecību. Jebkurā gadījumā attiecības nav individuālas. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā un dzīvokļu īpašuma likumā noteikts, ka mājas kā kopīpašuma objekta pārvaldīšanā dzīvokļu īpašniekiem jārīkojas tikai kā kopībai, nevis katram individuāli. 2019. gadā judikatūras maiņās rezultātā atzīts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpašs kopības ir īpaša veida tiesību subjekts un tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām jautājumos par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu stājas dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis katrs dzīvokļu īpašnieks. skat. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 12. decembra spriedums lietā SKC-109/2019. Aprēķins par zemes nomas maksas parāda piedziņu EUR 66,97 ir kļūdains un nevietā. Lūdz tiesu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pieaicināt lietā kā trešo personu.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020. gada 3. decembra lēmumu noraidīts atbildētājas lūgumus par trešās personas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pieaicināšanu lietā.

Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. pantu lieta nozīmēta izskatīšanai rakstveida procesā.

Motīvu daļa

Tiesa, izvērtējusi celto prasību, atbildētājas sniegtos paskaidrojumus un iesniegtos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma sekojošu apsvērumu dēļ.

No lietā esošā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/izriet, ka Prasītājam 2016.gada 22.jūnijā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/ (kadastra Nr./numurs B/), kas sastāv no zemesgabala 5731 m^2 platībā (l.l.21-22).

Tāpat lietā nav strīda un no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs C/izriet, ka nekustamais īpašums – piecstāvu dzīvojamā ēka ar adresi /adrese B/ (kadastra Nr./numurs D/), saistīta ar zemesgabalu 4245 m^2 platībā /adrese/, kas noteikta ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 8.aprīļa lēmumu Nr.13/4 (bijusī /grupa/grunts/ un 157 daļas un zemesgabala ar kadastra Nr./numurs E/daļa) (l.l.22-24).

Savukārt no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs F/izriet, ka 2017.gada 30. janvārī Atbildētājai nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr./dz.Nr./ un 3850/399090 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese/ (l.l.20).

Saskaņā ar 2002.gada 26.novembra zemes robežu plānu ēku un būvju īpašumam /adrese/ (kadastra Nr./numurs D/), piesaistītās zemes kopplatība ir 4245 m^2. No šī plāna redzams, ka zemesgabala daļa, kas iezīmēta ar burtu "C", ir 2127 m^2 liela un ka tā ir/grupa/grunts/. Mērnieka 2016.gada 2.maija pārskata plānā zemesgabala daļa ar platību 2127 m^2 iezīmēta ar burtu "B" un arī norādīta kā dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala daļa (l.l.36-37).

Vienlaikus no lietas materiāliem izriet, ka ar 2020. gada 23. jūlija Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju Privatizācijas komisijas Lēmumu Nr.997 dzīvojamai mājai /adrese/ ir apstiprināts jauns zemes gabala plāns ar funkcionāli nepieciešamā zemes gabala kopējo platību 4751 m^2 platībā. No minētā plāna redzams, ka no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības dzīvojamai ēkai /adrese/, prasītāja īpašumā esošais zemes gabals ar kadastra numuru /numurs B/, veido platību 2265 m^2, t.i. lielākā platībā kā lūdzis prasītājs atzīt zemes piespiedu nomas attiecības izskatāmajā lietā (1.sēj.l.l.202-203).

Zemes īpašnieka un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku savstarpējās attiecības ir dalītā īpašuma (kad zeme un uz tās esošā ēka (būve) ir patstāvīgi īpašuma objekti) rezultāts (likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.pants). Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina, izpildot likumā noteiktu pienākumu. Zinātniskajā literatūrā tāds tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (*skat. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumu lietā Nr.2008-34-01 12.punktu*).

Tiesa atzīst, ka lietas izskatīšanas gaitā ir pierādīts, ka Atbildētājai piederošais nekustamais īpašums - dzīvokļa īpašums Nr./dz.Nr./ - atrodas dzīvojamā mājā /adrese/, kuras daļa atrodas uz Prasītājam piederošā zemes gabala /adrese A/, vismaz 2127 m^2 platībā.

Tādējādi tiesa secina, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības un prasītāja pierādījusi savas prasības tiesības pret atbildētāju. Ievērojot to, ka Civilprocesa likuma 192. pants noteic, ka tiesa taisa spriedumu uz prasībā norādītā pamata, nepārkāpjot tās robežas, pamats noteikt, ka zemes nomas priekšmetu veido zemes gabals /adrese A/ 2127 m^2 platībā, kā lūdzis prasītājs.

Vērtējot Atbildētājas iebildumus, ka prasība par nomas tiesisko attiecību noteikšanu un nomas maksas noteikšanu ceļama pret dzīvojamās mājas pārvaldnieku, tiesa norāda sekojošo.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punkts noteic, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Vienlaicīgi minētā likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, 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, tomēr 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 tiesa secina, ka, 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 likumdevējs noteicis plašāku personu loku, kuru kompetencē ietilpst šāda darījuma noslēgšana, proti, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona vai arī dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Tiesa norāda, ka normatīvajos aktos paredzētās tiesības slēgt zemes nomas līgumu ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku neierobežo zemes īpašnieka tiesības vērsties ar prasību pret dzīvokļa īpašnieku, nolūkā slēgt zemes nomas līgumu. Tiesa atzīts, ka 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. Judikatūrā nostiprināta atziņa, ka tiesiskā attiecība zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) (*skat.* Augstākās tiesas *Senāta paplašinātā sastāva 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-5/2019 8.1.punkts*).

Lietā nav strīda, ka Prasītājam nav spēkā esoša līguma par Prasītājam piederošā zemesgabala daļas nomu ne ar dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieku, ne Atbildētāju.

Tādējādi tiesa atzīst par nepamatotiem Atbildētājas iebildumus, ka prasība celta pret neīsto atbildētāju un ka zemes nomas līguma slēgšana ietilpst tikai dzīvojamās ēkas /adrese/, pārvaldnieka kompetencē. Savukārt, Rīgas domes mājokļu un vides departamenta 2020.gada 11.jūnija vēstulē Nr.DMV-20-10907-ap (1.sēj.l.l.190-191) paustais viedoklis un tiesību normu interpretācija tiesai nav saistoša.

Tiesa uzskata, ka nav arī izšķirošas nozīmes arī tam apstāklim, ka ar dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības 27.05.2019. lēmumu apsaimniekotājs SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarots noslēgt zemes nomas līgumu, jo, kā izriet no celtās prasības, zemes īpašnieks no tā atteicies un, izmantojot savas tiesības, vēršas individuāli pret katru no dzīvokļu īpašniekiem (1.sēj.l.l.192-194).

Konkrētajā gadījumā tiesa atzīst, ka nav pamata piemērot atbildētājas norādītajā Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 12. decembra nolēmumā SKC-109/2019 izdarītās atziņas par dzīvokļu īpašnieku kopību kā patstāvīgu tiesību, jo izskatāmajā lietā pastāv atšķirīgi faktiskie apstākļi.

Ņemot vērā iepriekš norādīto, tiesa atzīst, ka ir pamats zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanai starp pusēm Atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma domājamo daļu apmērā.

Civillikuma 1071.pants noteic, ka uz kopējo lietu gulstošās nastas, apgrūtinājumi, lietas uzturēšanas vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām. Civillikuma 927.pants noteic, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, tas ir, tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus.

Līdz ar to zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma – prasīt samaksu par zemes lietošanu no atbildētājas. Savukārt Atbildētājai, kā dzīvokļa īpašniecei, ir pienākums maksāt Prasītājam, kā zemes īpašniekam, zemes nomas maksu neatkarīgi no tā, ka starp pusēm nav noslēgts rakstveida zemes nomas līgums.

Saskaņā ar Civillikuma 3.pantu katra civiltiesiskā attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies.

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.

Līdz ar to tiesa secina, ka zemes nomas maksa par laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim nosakāma normatīvajos aktos noteiktajā apmērā – 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, jo puses par citādu zemes nomas maksas apmēru nav vienojušās.

Ņemot vērā Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01, no 2019.gada 1.maija likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa noteic, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantam nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu, savukārt Civillikuma 2123.pants noteic, ka, ja starp pusēm vienošanās par zemes nomas maksas apmēru nenotiek, maksas apmēru notiec tiesa pēc sava ieskata.

Nosakot zemes nomas maksas apmēru, tas nosakāms samērīgi, atbilstoši Civillikuma 5.panta noteikumiem, kā arī normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām Latvijas Republikā. Bez tam, tiesa, nosakot zemes nomas maksas apmēru, ņem vērā to, ka saskaņā ar Civillikuma 2120.panta noteikumiem nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu un tādēļ tā nedrīkst būt tikai izskata pēc.

Likumdevējs nav noteicis iespējamo nomas maksas apmēru, tiesai ir jāvadās arī no Civillikuma 5.panta noteikumiem, kas nosaka, ka gadījumos, kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata vai atkarībā no svarīgiem iemesliem, tad tiesnesim jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem, kā arī pēc Civillikuma 1.panta noteikumiem, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.

Civilprocesa likuma 5.pants nosaka, ka tiesa, piemērojot tiesību normas, ņem vērā judikatūru. Tiesa, nosakot nomas maksas apmēru, ņem vērā secinājumus, kas izteikti Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 14.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-78, kur norādīts, ka pēc tiesas ieskata nosakot zemes nomas maksu, tai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu, nomas maksas apmērs nosakāms, lai relatīvi īsā laikā tā nesasniegtu zemes vērtību (skat. *Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007, Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 207-209 lpp.*).

Prasītāja zemes nomas maksas aprēķinā, lūdzot to noteikt 6 % apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības, norādījusi, ka patiesā atlīdzība par zemes nomu veidojas no Nekustamā īpašuma nodokļa 1,5%, kā arī no Banku secinātās atlīdzības apmēra (inflācija, ienākums, parastie riski) 5,27%, kas kopā veido 6,77% (1.sēj.l.l.74), taču, nosakot nomas maksu 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, prasītāja faktiski ir samazinājusi patiesās atlīdzības apmēru.

Nosakot zemes nomas maksas apmēru, tiesa, ievērojot Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-42/2019 17.3.1.punktā paustās atziņas, atzīst par pamatotu ņemt vērā zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

No lietas izriet, ka prasītājs vismaz ar 18 dzīvokļu īpašniekiem dzīvojamā mājā /adrese/, ir panācis vienošanos par zemes nomu, noslēdzot zemes nomas līgumus. No līgumu satura izriet, ka līdzēji vienojušies par zemes nomas maksu no 2019.gada 1.maija 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības (1.sēj.l.l.112-147).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.[2] panta piektā daļā noteic, ka attiecīgā dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma sniegšanas noteikumi ir vienādi visiem šīs dzīvojamās mājas īpašniekiem.

Ar Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumu 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 iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka samērīgs, taisnīgs un patiesas atlīdzības funkciju pildošs atzīstams zemes nomas maksas apmērs no 2019.gada 1.maija ir 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, tā kā tas atbilst Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01 un Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 paustajām atziņām, kā arī tas ir taisnīgi attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem, kuri jau vienojušies par zemes nomas maksas apmēru, noslēdzot zemes nomas līgumu ar prasītāju. Tiesa uzskata, ka šāds apmērs ir samērīgs, taisnīgs un pilda patiesas atlīdzības funkciju par zemes nomu.

Turklāt, nosakot zemes nomas maksas apmēru, tiesa ņem vērā, ka līdz 2018.gada 31.decembrim dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki maksāja zemes nomas maksu pietuvinātā apmērā – 5,85 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, klāt maksājot Pievienotas vērtības nodokli, pamatojoties uz Prasītāja un dzīvojamās mājas pārvaldnieka noslēgto zemes piespiedu nomas līgumu (1.sēj.l.l.38-39).

Prasītājs 2020. gada 10. decembrī papildinājis prasību ar prasījumu par zemes nomas maksas parāda piedziņu periodā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmajai daļai un 13.panta pirmās daļas noteikumiem dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, un nomas maksājumi ir aprēķināmi proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai.

No lietā esošajiem zemesgrāmatu ierakstiem ir redzams, ka atbildētājai piederošā dzīvokļa īpašuma Nr.81 sastāvā ietilpst 3850/399090 domājamās daļas no dzīvojamās mājas /adrese/ (1.ēj.l.l.20).

Tiesa konstatē, ka, aprēķinot nomas maksas apmēru, prasītājs vadījies no visa zemesgabala (5731 m^2) kadastrālās vērtības EUR 322 890 apmēra 2019., 2020. gadā (1.sēj.l.l. 42; 217), attiecīgi piesaistāmā zemes gabala 2127 m^2 platībā kadastrālas vērtības gadā (EUR 119 837,07) un procentuālās attiecības starp dzīvojamai ēkai piesaistītā un kopējā zemes gabala platības - 37,1139%. Gada kopējo dzīvojamās ēkas maksājamo nomas maksu līdz 2019. gada 30. aprīlim par pamatu ņemot 4% nomas maksas likmi (4% no EUR 119 837,07) un no 2019. gada 1. maija vadoties pēc likmes 6% (6% no 119 837,07). Dzīvokļa Nr.81 domājamās daļas procentuālo attiecību pret visu dzīvojamo māju %0,0647, izdalot dzīvokļa Nr.81 gada un pusgada nomas maksu (2.sēj.l.l.3-4).

Lai arī atbildētāja formāli iebildusi zemes nomas maksas parāda aprēķinam, savu aprēķinu lietā atbildētāja nav iesniegusi, līdz ar ko tiesa vērtē prasībā ietverto zemes nomas maksas parāda aprēķinu.

Ievērojot aprēķinā ietvertās pozīcijas, ievērojot to, ka ar šo spriedumu atzīts, ka nomas maksas apmērs līdz 2019. gada 30. aprīlim nosakāms 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet sākot ar 2019. gada 1. maiju 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, tiesa atzīst, ka prasītāja sastādītais parāda aprēķins ir pareizs un atbilst Dzīvokļu īpašuma likuma 10., 13. pantā noteiktajam, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt zemes nomas maksu proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai un pamatots.

Atbilstoši prasītāja iesniegtajam zemes nomas maksas parāda aprēķinam atbildētājas zemes nomas maksājums par 2019. gadu kopā sastāda EUR 61,75 un par 2019. gadu prasītājs samaksu saņēmis EUR 64,32 apmērā, tādējādi veidojot pārmaksu EUR 2,57 apmērā. Par 2020. gadu zemes nomas maksas apmērs sastāda EUR 69,54, savukārt, atskaitot saņemto pārmaksu EUR 2,57 apmērā, parāda apmērs par 2020. gadu veidojas EUR 66,97 (2.sēj.l.l.3-4).

Tā kā atbilstoši iepriekš norādītajam dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ko nenoliedz atbildētāja un lietā nav strīda par to, ka atbildētāja prasītājai zemes nomas maksu strīdus periodā nav samaksājusi pilnā apmērā, tiesa atzīst par pamatotu piedzīt no atbildētājas prasītājas labā zemes nomas maksas parādu EUR 66,97 par 2020. gadu.

Izskatāmajā lietā prasība un pušu paskaidrojumi satur virkni izvērstu paskaidrojumu un viedokļu attiecībā uz zemes nomas maksas aprēķināšanas metodiku, institūciju viedokļu, ekonomikas pamatu analīzi u.tml., kam nav izšķirošas nozīmes lietas izskatīšanā un tiesa tos nevērtē, ievērojot Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņas, proti, kā vairākkārt atzinusi Eiropas Cilvēktiesību tiesa, no Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu *(skat., piemēram, 61.punktu ECT 1994.gada 19.aprīļa spriedumā "Van de Hurk v The Netherlands" (iesnieguma Nr.16034/90))*. Tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa (*skat. Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1896.gada 13.oktobra lēmuma lietā 10153/82 Austria*).

Prasītājs cēlis prasību par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas apmēra noteikšanu, kas ir viens no otra izrietošs prasījums, un prasību par parāda piedziņu.

Prasītāja tiesas izdevumus sastāda samaksātā valsts nodeva EUR 140 apmērā (1.sēj.l.l.13) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4,33 (1.sēj.l.l.14), kopā tiesas izdevumi ir EUR 144,33.

Tā kā celtā prasība ir apmierināma pilnā apmērā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu no atbildētājas prasītāja labā piedzenami tiesas izdevumi EUR 144,33 apmērā.

Ievērojot, ka lietā kopējais ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu apmērs atbilstoši Uzziņai (1.sēj.l.l.2) sastāda EUR 18,78, saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu no Atbildētājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 14,45 (EUR 18,78 - EUR 4,33).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punktu prasītājam atlīdzināmi izdevumi advokāta palīdzības samaksai.

No lietas materiālos esošā 2019.gada 17.oktobra rēķina Nr.B79-81 (1.sēj.l.l.43) un 2020.gada 7.maija rēķina Nr.B79-81-2 (1.sēj.l.l.84) izriet, ka prasītāja izdevumi zvērināta advokāta E.Baļķena palīdzības samaksai kopā sastāda EUR 484.

Tiesa atzīst, ka prasība par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas maksas apmēra noteikšanu ir viens no otra izrietošs prasījums, kā arī prasība par parāda piedziņu ir mantiska rakstura prasība.

Prasības summa saskaņā ar Civilprocesa likuma 35. panta pirmās daļas 4.pkt. un 10.pkt. sastāda EUR 275,59 (gada nomas maksa EUR 69,54x3 + parāds EUR 66,97) , tādējādi atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunktam un minētā panta ceturtajai daļai no Atbildētājas par labu Prasītājam piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai EUR 41,34 (15% no EUR 275,59).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu sprieduma daļā par piedziņu prasītāja un valsts labā atbildētājai nosakāms termiņš labprātīgai sprieduma izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un vadoties no Civilprocesa likuma 8., 41., 42., 44., 97., 192., 193., 204.[1]panta, tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt.

Atzīt, ka no 2019.gada 1.janvāra starp SIA "LansiMed", reģistrācijas Nr.40103884164, kā zemes iznomātāju, un /pers. A/, personas kods /personas kods/, /adrese/, īpašnieci, kā nomnieku, pastāv dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala /adrese A/, kadastra numurs /numurs B/,

piespiedu nomas attiecības ar šādiem noteikumiem:

nomas priekšmets:

- zemesgabals 2127 m^2 platībā;

nomas maksa:

- no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksas apmērs ir 4 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

- no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksas apmērs ir 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

/pers. A/, personas kods /personas kods/, atbildības apmērs:

3850/399090.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "LansiMed", reģistrācijas numurs 40103884164, zemes nomas maksas parādu par 2020. gadu EUR 66,97 apmērā, tiesas izdevumus EUR 144,33 un ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 41,34, **kopā EUR 252,64** (divi simti piecdesmit divi *euro* 64 centi).

Samaksa veicama SIA "LansiMed" norēķinu kontā Nr./konta numurs/ AS "Swedbank".

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 14,45 (četrpadsmit *euro* 45 centi), samaksu veicot kontā Nr./konta numurs/, norādot kā saņēmēju Tiesu administrāciju, reģistrācijas Nr.90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, maksājuma mērķis: Civillietā Nr.C30843319.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu – 10 dienas pēc sprieduma stāšanās spēkā.

Dokuments, kas apliecina tiesas izdevumu samaksu par labu valstij – iesniedzams Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā tiesas noteiktajā 10 dienu termiņā sprieduma labprātīgai izpildei pievienošanai pie civillietas C30843319 materiāliem.

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

Spriedums sastādīts un pieejams tiesas kancelejā – 2021.gada 24. martā.

Tiesnese **A.Feldmane**