Lieta Nr.C26108114

# Aizmugurisks spriedums
# Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknes tiesa šādā sastāvā: tiesnesis D.Zamjatins
ar sekretāri I.Muhambergu
2015.gada 19.februārī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rēzeknē, Dārzu ielā 24
civillietu: Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvalde prasībā pret /pers. A/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, piespiedu zemes nomas līguma noslēgšanu un parāda piedziņu, un

konstatēja:

prasītājs griezies tiesā ar prasību atzīt, ka starp pusēm no 2012.gada 23.marta pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz zemes gabalu /adrese/, ar kadastra Nr./numurs A/, ar kopējo platību 0,1013 ha; piedzīt no atbildētāja nomas maksas parādu par faktiski lietotu zemesgabalu par laika periodu no 2012.gada 23.marta EUR 225,30 apmērā, likumiskos procentus par laika periodu no 2012.gada 23.marta līdz 2014.gada 1.augustam EUR 10,70; noteikt prasītājam tiesības saņemt likumiskos 6 procentus gadā no 2014.gada 2.augusta līdz sprieduma izpildei; piedzīt no atbildētāja tiesāšanās izdevumus; uzlikt par pienākumu atbildētājam noslēgt ar prasītāju prasības pieteikumam pievienoto zemes nomas līgumu.

Prasības pieteikumā prasītājs norādīja, ka 2012.gada 23.martā Rēzeknes pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.156 "Par Rēzeknes pilsētas pašvaldībai piekrītošām zemes vienībām". Ar lēmumu /pers. A/ tika izbeigtas lietošanas tiesības uz Rēzeknes pilsētas pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu /adrese/, 0,1013 ha platībā, jo par lietošanā piešķirto zemi nav pārskaitīti privatizācijas sertifikāti un nav noslēgts zemes izpirkuma līgums ar Hipotēku banku. Ņemot vērā, ka uz Rēzeknes pilsētas pašvaldībai piekrītoša zemes gabala atrodas atbildētājam piederošais nekustamais īpašums, tam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar pašvaldību.

Prasītājs nosūtīja atbildētājam brīdinājuma vēstules, ar lūgumu brīvprātīgi noslēgt zemes nomas līgumu. Atbildētājs tika brīdināts, ka gadījumā, ja zemes nomas līgums netiks noslēgts līdz 2014.gada 8.augustam, prasītājs sniegs prasības pieteikumu tiesā. Atbildētājs līdz šai dienai nav veicis nekādas darbības, lai izpildītu tam ar likumu uzliktos pienākumus. Atbildētājs izvairoties no zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas samaksas vēl vairāk ierobežo prasītāja tiesības.

Ņemot vērā, ka zemesgabals tiek iznomāts dzīvojamās mājas ekspluatācijai un uzturēšanai, nomas maksa tiek noteikta pamatojoties uz 2007.gada 30.oktobra Ministru kabineta noteikumu "Noteikumi par publiskās personas zemes nomu" 7.punktu – nomnieks zemes nomas maksu maksā 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5 uz laiku līdz ēkas, kas atrodas uz zemesgabala, tiks ierakstītas zemesgrāmatā. Atbildētājs līdz šai dienai nav ierakstījis tam piederošās ēkas zemesgrāmatā.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu datubāzē NEKIP pieejamo informāciju, zemesgabala kadastrālā vērtība uz 2012.gada 1.janvāri – EUR 2`980,92, uz 2013.gada 1.janvāri -–EUR 2`980,92. 2012.gadā zemesgabala nomas maksa sastāda EUR 63,02, 2013.gadā – EUR 81,15, 2014.gadā – EUR 81,13.

Prasītājam ir tiesības saņemt likumiskos procentus – EUR 2,96 par 2012.gadu; EUR 4,87 par 2013.gadu; EUR 2,87 par 2014.gadu; kopā EUR 10,70.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1036., 1753., 1756., 2141.pantu, Ministru kabineta noteikumu Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 4. un 38.punktu, Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 26.pantu.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāve /pers. C/ prasību uzturēja pēc prasības pieteikumā minētiem motīviem, papildus paskaidroja, ka sastapt atbildētāju neesot izdevies, uz brīdinājumiem viņš arī neesot reaģējis. Lūdz prasību apmierināt.

Atbildētājs uz tiesas sēdi nav ieradies, par neierašanās iemesliem tiesai nav ziņojis. Atbildētājam ir pienācīgi paziņots par tiesas sēdes vietu un laiku, nosūtot tiesas paziņojumu uz viņa deklarēto dzīvesvietas adresi saskaņā ar Civilprocesa likuma 56.pantu, līdz ar ko tiesa uzskata, ka lieta izskatāma atbildētāja prombūtnē.

Tiesa, novērtējusi prasītāja pārstāves paskaidrojumus, visus lietā esošos pierādījumus, uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Ar 2012.gada 23.marta Rēzeknes pilsētas domes lēmumu Nr.156, pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās 3.panta sesto daļu, *inter alia* nolemts atzīt, ka zemes vienība ar kadastra Nr./numurs A/platībā 0,1013 ha (turpmāk tekstā – Zeme) piekrīt Rēzeknes pilsētas domei (lietas 13.lapa). Lietā nav pierādījumu, ka šis lēmums bija atcelts vai grozīts.

Lietā nav arī pierādījumu, kas ļautu konstatēt Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 26.panta pirmajā daļā minētos nosacījumus, kuri savukārt neļautu izbeigt lietošanas tiesības uz zemi. Šī paša panta otrā daļa nosaka, ka persona, kurai zemes lietošanas tiesības izbeidzas šā panta pirmajā daļā minētajos gadījumos, iegūst zemes nomas tiesību uz tās lietošanā bijušo zemi. Par šo zemi ar pašvaldību noslēdzams zemes nomas līgums, un dzīvojamās ēkas īpašnieks vai augļu dārza lietotājs, kuram zeme piešķirta ar apbūves tiesībām, šo zemi turpmāk var atsavināt Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā, taču tā nav atsavināma vai iznomājama citai personai. Zemes nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav mazāks par 10 gadiem, ja vien zemes nomnieks nevēlas noslēgt zemes nomas līgumu uz īsāku termiņu. Persona nevar atteikties noslēgt zemes nomas līgumu. Zemes nomniekam ir tiesības zemes nomas līgumu ierakstīt zemesgrāmatā.

Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 4.punkts nosaka, ka zemes nomas līgumu par privatizācijai vai atsavināšanai nenodotu apbūvētu valsts vai pašvaldības zemesgabalu var slēgt tikai ar attiecīgo ēku (būvju) īpašnieku, tiesisko valdītāju vai lietotāju.

Atbildētājs ir ēku pēc adreses /adrese/, tiesiskais valdītājs, kurš valdījuma tiesības ieguva, noslēdzot 1994.gada 21.aprīlī pirkuma-pārdevuma līgumu (lietas 19.lapa), tomēr īpašuma tiesības Zemesgrāmatā nav reģistrējis.

Tādējādi, atbildētājam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu par Zemes nomu.

Lietā nav pierādījumu tam, ka atbildētājs izteicis gribu noslēgt Zemes nomas līgumu labprātīgi vai pieņemt prasītāja piedāvāto priekšlikumu, kaut šādi priekšlikumi bija sagatavoti (lietas 15., 16.lapa).

Civillikuma 2112.pants nosaka, ka noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķīruma līgums - īre.

Civillikuma 2124.panta, kas nosaka, ka tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, t.i. par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

Tādējādi, lai noslēgtu nomas līgumu prasītājam nepieciešams norādīt viņam vēlamu nomas maksas apmēru un nomas līguma priekšmetu. Savā Zemes nomas līguma projektā (lietas 10.-12.lapa) prasītājs par nomas maksu norādīja – 1,5% no Zemes vienības kadastrālās vērtības, piemērojot nomas maksai koeficientu 1,5 uz laiku, līdz ēkas ierakstīšanai Zemesgrāmatā, saskaņā ar Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 9.punktu (Zemes nomas līguma projekta 3.1., 3.2.punkts). Galīgais nomas maksas apmērs, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli, noteikts EUR 81,13 gadā (Zemes nomas līguma projekta 3.3.punkts).

Civillikuma 2113.pants nosaka, ka par īres un nomas līguma priekšmetu var būt kā visas ķermeniskas lietas, ko nav aizliegts atsavināt, tā arī tiesības.

Zemes nomas līguma projektā norādītais līguma priekšmets – zemes vienība ar kadastra Nr./numurs A/ /adrese/ platībā 0,1013 ha, tā arī ir atzīmētā Zemes gabala skicē, kas ir Zemes nomas līguma 1.Pielikums (lietas 12.lapa).

Tādējādi, Zemes nomas līguma projektā norādītās līguma būtiskas sastāvdaļas atbilst likuma prasībām un līgums var tikt noslēgts.

Ņemot vērā Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 26.panta otrajā daļā minēto nomas līguma termiņu – ne mazāk par 10 gadiem, tiesa uzskata, ka prasītāja līguma projektā līguma darbības termiņš ir apzīmējams ar datumu, kas ir 10 gadi pēc sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas, tomēr, ka starp pusēm nav panākta vienošanas par garāku vai īsāku termiņu.

Atbildētājs nav cēlis iebildumus pret prasītāja piedāvāto līguma projektu. Tādējādi, atbildētājam uzliekams par pienākumu noslēgt Zemes nomas līgumu pēc prasītāja iesniegtā projekta ar precizējumu par līguma termiņu.

Prasība daļa par nomas maksas parāda piedziņu ir apmierināma, jo par pamatu parāda piedziņai ir Zemes nomas faktiskas attiecībās. Lieta nav strīda par to, ka atbildētāja ēkas atrodas uz prasītāja Zemes. Likums nosaka pušu pienākumu noslēgt nomas līgumu, proti: Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 4.punktā. Prasītājs neliedza atbildētājam izmantot Zemi, kā arī spēra soļus Zemes nomas līguma noslēgšanai. Savukārt atbildētājs lietoja Zemi, kaut arī nav maksājis par lietošanu. Tādējādi starp pusēm pastāv Zemes nomas faktiskas attiecības.

Zemes nomas faktiskas tiesiskās attiecības, un līdz ar to pienākums noslēgt Zemes nomas līgumu un maksāt nomas maksu, sākās 2012.gada 23.martā ar Rēzeknes pilsētas domes lēmuma Nr.156 pieņemšanu, ar kuru atzīts, ka Zeme piekrīt Rēzeknes pilsētas domei (lietas 13.lapa). Nomas maksas apmērs ir aprēķināts kā 1,5% ar koeficientu 1,5 no Zemes kadastrālās vērtības (lietas 20.,21.lapa), kas atbilst likuma prasībām.

Civillikuma 2141.pants nosaka, ka nomniekam jāsamaksā nomas maksa līgumā noteiktos termiņos. Par cik šajā strīdā pastāv piespiedu nomas attiecības, nomas maksas apmērs un termiņi nosakāmi pēc likuma. Savukārt Civillikuma 2142.pants nosaka, ka, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi, tad nomniekam vai īrniekam jāmaksā nomas vai īres maksa tikai pēc lietošanas laika notecējuma. Bet ja līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu. Atbildētājs nav apstrīdējis nomas maksas parāda aprēķinu un pamatotību. Tādējādi, no atbildētāja prasītāja labā piedzenams nomas maksas parāds par laiku no 2012.gada 23.marta līdz 2014.gada 31.decembrim EUR 225,30.

Civillikuma 1652.panta 3.punkts nosaka, ka parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas. Savukārt Civillikuma 1759.panta 1.punkts nosaka, ka procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Atbildētājs nav apstrīdējis nedz nokavējuma esamību, nedz nokavējuma procentu aprēķinu, līdz ar ko no atbildētāja prasītāja labā ir piedzenami nokavējuma procenti EUR 10,70 apmērā par laiku no 2012.gada 23.marta līdz 2014.gada 1.augustam.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu no atbildētājs prasītāja labā piedzenama samaksātā valsts nodeva EUR 142,28, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4,70.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu, Civillikuma 1765.panta pirmo un otro daļu un ņemot vērā to, ka atbildētājs ir patērētājs (Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punkts), prasītājam nosakāmas tiesības saņemt likumiskos procentus 6% gadā no pamatparāda summas par laiku no 2014.gada 2.augusta līdz sprieduma izpildei vai izsoles dienai.

Civilprocesa likuma 208.$^{1}$panta pirmā daļa nosaka, ka aizmugurisks spriedums ir spriedums, ko pirmās instances tiesa taisa lietā, kurā atbildētājs nav sniedzis paskaidrojumus par prasību un nav ieradies pēc tiesas aicinājuma, nepaziņojot neierašanās iemeslu. Līdz ar to lieta taisāms aizmugurisks spriedums.

Pamatojoties uz iepriekš teikto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 193.pantu, 195.pantu, 204.$^{1}$pantu, 208.$^{2}$pantu, 208.$^{4}$pantu, 208.$^{5}$pantu tiesa

nosprieda:

Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvaldes prasību pret /pers. A/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, piespiedu zemes nomas līguma noslēgšanu un parāda piedziņu apmierināt.

Atzīt, ka starp Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvaldi, reģistrācijas numurs 90001403952, kā iznomātāju no vienas puses un /pers. A/, personas kods /personas kods/, kā nomnieku no otrās puses no 2012.gada 23.marta pastāv zemes gabala /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, 0,1013 ha platībā, zemes nomas tiesiskās attiecības.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvaldes, reģistrācijas numurs 90001403952, labā nomas maksas parādu EUR 225,30 par laiku no 2012.gada 23.marta līdz 2014.gada 31.decembrim, likumiskos procentus EUR 10,70 par laiku 2012.gada 23.marta līdz 2014.gada 1.augustam, samaksāto valsts nodevu EUR 142,28, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4,70, kopā EUR 382,98 (trīs simti astoņdesmit divi un 98/100 *euro*).

Noteikt Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvaldei tiesības saņemt likumiskos procentus – seši procenti gadā no piespriestas, bet faktiski nepiedzītas pamatparāda summas par laiku no 2014.gada 2.augusta līdz sprieduma izpildei vai izsoles dienai.

Uzlikt par pienākumu /pers. A/ noslēgt ar Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvaldi zemes nomas līgumu pēc šīm spriedumam pievienotā Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvaldes projekta, kurā līguma darbības termiņu noteikt vismaz desmit gadi no datuma, kad šis spriedums stājies likumīgā spēkā, ja starp pusēm nav panākta vienošanas par citu termiņu.

Prasītājs var pārsūdzēt spriedumu apelācijas kārtībā Latgales apgabaltiesai divdesmit dienu laikā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rēzeknes tiesā.

Atbildētājs ir tiesīgs divdesmit dienu laikā no aizmuguriska sprieduma nosūtīšanas dienas iesniegt tiesai, kas taisījusi aizmugurisku spriedumu, pieteikumu par tiesvedības atjaunošanu un lietas izskatīšanu no jauna.

Tiesnesis: