Lietas Nr. C29511619
Lietas arhīva Nr. C-0544-21/13
ECLI:LV:RLPT:2021:0413.C29511619.5.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021. gada 13. aprīlī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa:
tiesnese Aiga Mieriņa
izskatīja rakstveida procesā civillietu /pers. A/ prasībā pret daudzdzīvokļu mājas /adrese/ īpašnieku kopību, kuru pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību ietvara būtisko sastāvdaļu noteikšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā 2019. gada 27. novembrī ar precizējumu 2019. gada 3. decembrī (*lietas 48.-52. lapa*), /pers. A/ ir cēlis prasību pret daudzdzīvokļu mājas /adrese/ īpašnieku kopību, kuru pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību ietvara būtisko sastāvdaļu noteikšanu.

[1.1] Prasības pieteikumā lūgts noteikt, ka starp prasītāju un daudzdzīvokļu mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību pastāv zemes piespiedu nomas attiecības par zemes gabala ar kadastra numuru /numurs/ daļas 1 668 m^2 platībā nomu, sākot ar 2019. gada 1. janvāri, un zemes nomas maksu par laiku no 2019. gada l. janvāra līdz 30. aprīlim – četri procenti no zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet par laiku no 2019. gada 1. maija – seši procenti no zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, kā arī piedzīt no atbildētājas valsts nodevu, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus un izdevumus 5 *euro* par zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas iegūšanu.

[1.2] Prasības pieteikumā norādīts, ka 1997. gada 13. maijā Rīgas pilsētas zemesgrāmatā ir reģistrētas prasītāja īpašumtiesības uz zemesgabalu 17 253 m^2 platībā, kadastra numurs /numurs/, adrese /adrese/. Uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/, kuras funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir daļa no norādītā zemes gabala un aizņem no tā 1 668 m^2, par ko strīds starp pusēm nepastāv. Līdz 2019. gada maijam prasītājam bija noslēgti zemes piespiedu nomas līgumi ar atbildētāju, kas ir šīs mājas pārvaldnieks un dzīvokļu īpašnieku pārstāvis. Lai parakstītu šos līgumus, atbildētāja pieprasīja noslēgt arī pakalpojumu līgumus par zemes piespiedu nomas līguma administrēšanu, pieprasot prasītājam maksāt 10 procentus no līgumā noteiktās nomas maksas. Pēdējais līgums 1/366/2018 noslēgts 2018. gada 8. maijā.

Prasītājs rakstveidā lūdza noslēgt nomas līgumu par jaunu periodu, sākot ar 2019. gada l. janvāri, piekrītot maksāt 10 procentus un pievienotās vērtības nodokli par zemes nomas maksājumu pakalpojumu. 2019. gada septembrī prasītājs saņēma atbildētājas vēstuli, kurā norādīts, ka 2019. gada 1. augustā pieņems lēmums, ka, slēdzot zemes piespiedu nomas līgumus ar zemesgabalu īpašniekiem, kuru zemesgabali vai to daļas ietilpst atbildētājas pārvaldīšanā esošo māju funkcionāli nepieciešamajos zemesgabalos, zemes nomas maksas procentu likme no 2019. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim ir nosakāma līdz četriem procentiem no zemes gabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā. Tāpēc atbildētāja atteica noslēgt ar prasītāju zemes piespiedu nomas līgumu par dzīvojamās mājas /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu 5,50 procentu apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Šobrīd prasītājam, nesaņemot zemes nomas maksu, ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par zemi, ko lieto daudzdzīvokļu mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki, kas nepilda likumā noteikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku. Ja atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemesgabala īpašnieku nav noslēgti, zemesgabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Tā kā no 2019. gada 1. janvāra pušu starpā nav panākta vienošanās par zemes nomas maksu, prasītājs uzskata, ka ar tiesas spriedumu ir jānosaka zemes nomas līguma par daudzdzīvokļu mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala daļas piespiedu zemes nomu būtiskās sastāvdaļas: piespiedu kārtā nomājamo zemes platību un par to maksājamo zemes nomas maksu. Tā kā šobrīd ar likumu nav vairs noteikta zemes nomas maksa par zemes piespiedu nomu, prasītājs uzskata, ka piemērojama analoģija ar likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajā daļā noteikto zemes nomas maksu – seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[1.3] Prasība pamatota ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvokļu īpašuma likumu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu un tā pārejas noteikumiem, Civillikuma 2120., 2122., 2124. un 2123. pantu.

[2] Tiesā 2020. gada 7. februārī saņemts atbildētājas pārstāvja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" paskaidrojums (*lietas 58.-61. lapa*), kurā paskaidrots tālāk norādītais.

[2.1] SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" atsaucas uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septīto daļu un uzskata, ja konkrētas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, tad šīs dzīvojamās mājas pārvaldīšana jāveic attiecīgās pilsētas pašvaldībai. Rīgas pilsētas pašvaldība ar 2011. gada 5. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr. RD-ll-910-lī un vēlāk ar 2016. gada 8. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr. RD-16-418-lī ir pilnvarojusi SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīt Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, tajā skaitā ar tām saistītās palīgēkas un piesaistītos zemesgabalus. Ņemot vērā, ka dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, atbildētājas pārstāve veic dzīvojamo māju pārvaldīšanu uz likuma pamata.

[2.2] Nav strīda par to, ka īpašuma tiesības uz zemesgabalu ar kadastra numuru /numurs/, /adrese/, zemesgrāmatā ir nostiprinātas prasītājam. Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā /numurs/ dzīvojamā māja (kadastra numurs /numurs/) ir ierakstīta zemesgrāmatā 1998. gada 25. maijā, uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētai. Dzīvojamā mājā ir 71 dzīvokļa īpašums, no kuriem visi saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteikumiem ir privatizēti un tiem atvērti atsevišķi nodalījumi zemesgrāmatā, līdz ar to Rīgas

pilsētai īpašuma tiesības uz dzīvojamo māju ir izbeigušās. Tādējādi dzīvojamās mājas īpašuma tiesības ir tikai un vienīgi tajā esošo dzīvokļu īpašumu īpašniekiem. Citiem vārdiem, dzīvojamās mājas īpašnieks ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopums (kopība).

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" nav ne dzīvojamās mājas, ne kāda atsevišķa dzīvokļa īpašuma īpašniece, līdz ar to nav konstatējamas zemes piespiedu nomas attiecības ar prasītāju uz likuma pamata. Nepastāvot zemes nomas tiesiskajām attiecībām starp prasītāju un pārvaldnieku, nav konstatējams arī atbildētājas pienākums maksāt prasītajam nomas maksu par zemes lietošanu.

[2.3] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir skaidri nodalīta atbildība par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta 3. un 5. punktu dzīvojamās mājas pārvaldītājs ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks, savukārt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības.

Atsaucoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu un 5. panta pirmo un ceturto daļu, kā arī 9. pantu, atbildētājas pārstāvis uzskata, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6. panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, tas ir, par zemes piespiedu nomas līguma nenoslēgšanu, atbild dzīvojamās mājas īpašnieks. Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktu un 54. panta pirmo daļu atbildētājai un prasītājam (nevis pārvaldniekam un prasītājam) ir savstarpējs pienākums noslēgt zemes nomas līgumu. Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktu pirms privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai, pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumu par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu. Ņemot vērā, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības līdz šim brīdim netika nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, tad pārvaldniekam ir tiesības nevis pienākums dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt zemes piespiedu nomas līgumu.

[2.4] 2019. gada 31. janvārī SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" saņēma prasītāja pieteikumu par zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim. Prasītājs piedāvāja noteikt zemes nomas maksu seši procenti no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā. Atbildētājas pārstāvis uzskata, ka no 2019. gada 1. maija zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Atbildētājas pārstāvis uzskata, ka Satversmes tiesa nenoteica atgriešanos pie iepriekš noteiktā nomas maksas ierobežojuma sešu procentu apmērā un likumdevējs šobrīd nav noteicis citu regulējumu zemes nomas maksas ierobežojumam.

Ņemot vērā, ka nedz Rīgas pilsētas pašvaldība, nedz atbildētāja nav pilnvarojusi SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" noteikt zemes piespiedu nomas maksas apmēru, tādēļ pārvaldnieks nepiekrita slēgt zemes piespiedu nomas līgumu ar prasītāju, ar nomas maksu no 2019. gada 1. maija līdz 2020. gada 31. decembrim virs četru procentu apmēra no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā un vērsās pie dzīvokļu īpašniekiem ar lūgumu Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā pieņemt kopības lēmumu par zemes nomas maksas procentu likmes noteikšanu par prasītājam piederošā zemesgabala daļas lietošanu no 2019. gada 1. maija.

2019. gada 2. decembrī pārvaldnieks saņēma 47 aizpildītas un parakstītas aptaujas lapas, apkopojot rezultātus, secināts, ka aptaujā no 2019. gada 25. oktobra līdz 30. novembrim piedalījās vairāk nekā puse no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un ar balsu vairākumu uzdeva pārvaldniekam obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros slēgt zemes piespiedu nomas līgumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ietilpstošo trešajām personām piederošo zemesgabalu (to daļu) lietošanu no 2019. gada l. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim, nosakot nomas maksu ne augstāku par četriem procentiem no nomājamo zemesgabalu kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā, tajā skaitā, piemērojot pievienotās vērtības nodokli atbilstoši normatīvajos aktos noteiktai likmei, ja zemes īpašnieks ir šā nodokļa maksātājs. Dzīvokļu īpašnieku kopība lēma, ja atbilstoši grozījumiem normatīvajos aktos Satversmes tiesas spriedumam tiks grozīta zemes nomas maksas gada procentu likme, tad noslēgtais zemes piespiedu nomas līgums tiek izbeigts.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" piedāvāja prasītājam noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu par prasītājam piederošā zemesgabala daļas lietošanu no 2019. gada l. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim, nomas maksu nosakot četru procentu apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā, kam prasītājs nepiekrita un cēla tiesā prasību pret atbildētāju.

[2.5] Savā darbībā jebkuram pārvaldniekam (kas var būt arī dzīvokļu īpašnieku kopība) jāievēro Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4. pantā nostiprinātie mājas pārvaldīšanas principi, pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle un optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, samērojot tos ar dzīvokļu īpašnieku maksātspēju, kā arī saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta trešās daļas noteikumiem pārvaldīšanas darbības jāveic atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Ievērojot apstākli, ka atbildētāji ir pieņēmuši kopības lēmumu un noteikuši zemes piespiedu nomas maksas procentu likmi, par kuru pārvaldnieks būtu tiesīgs slēgt zemes piespiedu nomas līgumus, pārvaldnieks drīkst rīkoties tikai dotā pilnvarojuma ietvaros.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantu daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā ir izveidota pārvaldes institūcija – dzīvokļu īpašnieku kopība, tās sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Dzīvokļu īpašnieku kopība ir dzīvokļu īpašnieku augstākā lēmējinstitūcija, kas pārstāv dzīvokļu īpašniekus neatkarīgi no tā, vai dzīvokļu īpašnieki ir apvienojušies sabiedrībā, biedrībā vai kooperatīvā un ir tās dalībnieki. Kopības lēmumi, kuri ir pieņemti atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likumam un saskaņā ar minētā likuma 16. panta trešo daļu ir saistoši un rada tiesiskās sekas. Ņemot vērā minēto, atbildētājai ir tiesības izlemt visus jautājumus, kas attiecas uz tās privāto vai kopīpašumu, tajā skaitā pieņemt saistošus lēmumus par zemes piespiedu nomas maksas apmēra noteikšanu zemes piespiedu nomas gadījumā.

[2.6] Prasītājs lūdz zemes nomas maksu no 2019. gada l. maija noteikt sešu procentu apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrā daļa un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrā *prim* daļa noteic, ka no 2019. gada l. maija zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties un likumdevējs šobrīd nav noteicis citu regulējumu zemes nomas maksas ierobežojumam. Pārvaldnieks uzskata, ka prasītājs nav pamatojis prasījumu par zemes nomas maksas apmēru laikā no 2019. gada l. maija, kā arī nav norādījis tiesību normu vai vismaz likumu, uz kura prasība ir pamatota.

Pamatojot šo prasījumu, prasītājs atsaucas uz likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otro daļu. Dzīvojamā māja ir daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, nevis kāds no minētā likuma 12. panta pirmās daļas 3. punktā un 12. panta otrajā daļā minētajiem objektiem. Tādēļ prasītāja norādītā norma nav attiecināma uz gadījumiem, kad uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Šim gadījumam likumdevējs paredzēja speciālo tiesību normu, tas ir, 12. panta otro *prim* daļu, tādēļ 12. panta otrā daļa šajā gadījumā nevar tikt piemērota. Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrā *prim* daļa noteic, ka no 2019. gada l. maija zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Speciālajā tiesību normā, kas attiecās uz dzīvojamo māju, nav noteikts, ka pušu nevienošanās gadījumā nomas maksa nosakāma sešu procentu apmērā.

[2.7] Tiesu praksē iepriekš atzīts, ka nomas maksa sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības ir taisnīga atlīdzība, jo šāds atlīdzības apmērs izrietēja no likuma. Ņemot vērā to, ka Satversmes tiesa nenoteica atgriešanos pie iepriekšējā zemes nomas maksas ierobežojuma sešu procentu apmērā un likumdevējs šobrīd citus ierobežojumus nav pieņēmis, secināms, ka zemes piespiedu nomas maksas noteikšanai likumdevējs joprojām atrodas taisnīgākā risinājuma meklējumos, lai līdzsvarotu ēkas īpašnieka un zemes īpašnieka tiesiskās intereses. Tādēļ nav pamata secināt, ka zemes piespiedu nomas maksa būtu nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, jo likums šādu nomas maksas apmēru vairs neparedz.

Civillikuma 2123. pantā noteikts, ja puses nevar vienoties par nomas maksu, tad maksu noteic tiesa pēc sava ieskata. Civillikuma 5. pants paredz, kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata vai atkarībā no svarīgiem iemesliem, tad tiesnesim jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", atsaucoties uz Civillikuma 2120., 2122., 2017. un 2018. pantu, norāda, ka prasītājs nav iesniedzis ziņas par nomājamā zemesgabala nomas maksas tirgus cenu zemes piespiedu nomas apstākļos. Tādēļ konkrētajos apstākļos samērīgi un taisnīgi ir noteikt zemes piespiedu nomas maksu četru procentu apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības gadā no 2019. gada 1. maija. Nosakot taisnīgu kompensācijas apmēru, ir pienācīgi jāņem vērā zemes īpašnieku stāvoklis un jāvērtē ar kompensāciju tieši nesaistīti jautājumi, kas ietekmē to, vai kompensāciju var atzīt par taisnīgu. Tādēļ jānoskaidro, kurai no dalītā īpašumā iesaistītajām personām būs pienākums atbildēt par lietošanā esošās zemes uzturēšanu, lai objektīvi pamatotu likumā noteiktā kompensācijas apmēra samērīgumu ar noteikto lietošanas tiesību ierobežojumu.

Saskaņā ar Rīgas domes 2015. gada 28. aprīļa saistošo noteikumu Nr. 146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi" 3.1. punktu pārvaldnieks nodrošina dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kā arī šim zemesgabalam piegulošās teritorijas kopšanu. Savukārt atbildētāja nodrošina šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu; prasītājs šos izdevumus nesedz un nekompensē.

Satversmes tiesa ir uzsvērusi, ka zemes uzturēšanas izmaksas ir apstāklis, kas ir jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu. Taisnīgs līdzsvars zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās cita starpā ir atkarīgs no tādiem apstākļiem, kuri laika gaitā mainās – ekonomiskiem procesiem valstī, kas tiešā veidā ietekmē mantiskā labuma apmēru, ko zemes īpašnieks var iegūt no sava īpašuma. Tādējādi, lemjot par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu no 2019. gada 1. maija, atbildētājas pārstāvis lūdz tiesu ņemt vērā šā brīža tiesiskos, faktiskos un ekonomiskos apstākļus, kā arī lūdz ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos.

[2.8] Atbildētājas pārstāvis lūdz tiesu ņemt vērā Tieslietu ministrijas ierosinājumu pārveidot līdzšinējās piespiedu nomas tiesiskās attiecības par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām un paredzēt tām vienotu regulējumu visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem. Tieslietu ministrija norāda, ka aprēķina pamatā ir koncepts, ka ienākumam, ko zemes īpašniekam vajadzētu iegūt no zemes ir jābūt robežās starp 2,1-2,5 procenti no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5 procenti no tās kadastrālās vērtības. Papildus ir jāņem vērā risks, ka ne vienmēr zemes nomas maksu zemes īpašnieks saņems (maksātnespēja, piedziņas neiespējamība). Līdz ar to kompensācijas maksa četri procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības būtu uzskatāma par ekonomiski pamatotu, līdzsvarotu un atbilstošu, ņemot vērā dalītajā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses.

Atbildētājas pārstāvis secina, ka prasītājs ne tikai nav norādījis likumu, uz kuru pamatots prasījums par zemes nomas maksas noteikšanu sešu procentu apmērā no 2019. gada l. maija, bet nav arī iesniedzis nekādus aprēķinus vai esošās tirgus situācijas izpēti, ar kuru šāds prasījums būtu pamatots.

[3] Tiesai 2020. gada 9. decembrī iesniegtajā papildu paskaidrojumā (*lietas 151.-158. lapa*) atbildētājas pārstāvis atkārto iepriekš tiesai sniegto viedokli un lūdz spriedumā sniegt vērtējumu argumentiem par taisnīgas zemes nomas maksas apmēru un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemto kopības lēmumu.

[3.1] Nosakot taisnīgu nomas maksu, saskaņā ar Satversmes tiesas atziņām atbildētājas pārstāvja ieskatā ir jāņem vērā tālāk norādītie apsvērumi.

Atbilstoši Valsts ieņēmumu dienesta sniegtajām ziņām, prasītājs nav pievienotās vērtības nodokļa maksātājs. Tādēļ jautājumam par pievienotās vērtības nodokli izskatāmajā civillietā nav nozīmes. Pārvaldnieka ieskatā nosakot taisnīgu nomas maksu vērā ir ņemami izdevumi par zemes uzturēšanu. Prasītājs nav iesniedzis pierādījumus par saviem izdevumiem zemes uzturēšanai un to apmēru.

Piemēram, atšķirībā no Jelgavas pilsētas pašvaldības (*sk. Jelgavas pilsētas pašvaldības 2012. gada 24. maija saistošo noteikumu Nr. 12-15 "Jelgavas pilsētas administratīvās teritorijas labiekārtošana un inženierbūvju uzturēšana" 3. punktu*) vai Daugavpils pilsētas pašvaldības (*sk. Daugavpils pilsētas domes 2016. gada 10. marta saistošo noteikumu Nr. 5 "Saistošie noteikumi par Daugavpils pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu" 3. punktu*), Rīgas pilsētā saistošie noteikumi paredz, ka par dalītā īpašumā esošas zemes uzturēšanu atbild būvju īpašnieks, nevis zemes īpašnieks (*sk. Rīgas domes 2015. gada 28. aprīļa saistošo noteikumu Nr. 146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi" 3.2. apakšpunktu*).

Ņemot vērā, ka zemes nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5 procenti no kadastrālās vērtības, pēc nekustamā īpašuma nodokļa samaksas prasītāja ienākums no zemes nomas, ja nomas maksa ir seši procenti, būs 4,50 procenti no zemes kadastrālās vērtības; ja nomas maksa ir četri procenti, ienākums būs 2,5 procenti no zemes kadastrālās vērtības. Pārvaldnieks uzskata, ka ienākums 4,50 procenti no zemes kadastrālās vērtības nav taisnīgs un samērīgs, jo prasītājam nav nekādu izdevumu par zemesgabala uzturēšanu un apsaimniekošanu (*sk. Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 26. novembra spriedumu civillietā Nr. C29357619, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 4. decembra spriedumu civillietā Nr. C29349419*).

Pārvaldnieks uzskata, ka prasītāja izdevumu neesamība par dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala uzturēšanu un apsaimniekošanu ir jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta sniegtajām ziņām zemesgabala ar kadastra numuru /numurs/, /adrese/, ar kopējo platību 17 253 m^2 kadastrālā vērtība 2020. gada 1. janvārī ir 546 821 *euro*. Nomājamā zemesgabala daļas 1 668 m^2 kadastrālā vērtība 2020. gada 1. janvārī ir 52 866,02 *euro*.

Nosakot nomas maksu četri procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, prasītājs saņems zemes īpašuma (nomājamā zemesgabala) kadastrālās vērtības pilnu summu 25 gadu laikā (52866,02 dalīts ar (52866,02 reizināts ar 4)). Savukārt nosakot nomas maksu seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, prasītājs saņems zemes īpašuma kadastrālās vērtības pilnu summu nepilnu 17 gadu laikā (52866,02 dalīts ar (52866,02 reizināts ar 6)). Tādējādi nomas maksa kā četru procentu, tā arī sešu procentu apmēra atbilst juridiskajā literatūrā izteiktajam kritērijam, ka normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz 30 gadu laikā (*sk. Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds. 2009. gada 19. maijs, Nr.20, 4. lpp.*).

Atbildētājas pārstāvis uzskata zemes īpašuma kadastrālās vērtības pilnas summas saņemšanu 25 gadu laikā par taisnīgāku, jo kā minēts iepriekš, prasītājam nav izdevumu par dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un tam piegulošas teritorijas uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī prasītājs līdz 2019. gada 1. janvārim saņēma zemes nomas maksu (vismaz no 2011. gada 1. janvāra). Turklāt no 2010. gada 1. janvāra līdz 2014. gada 31. decembrim papildu zemes piespiedu nomas maksai prasītājs saņēma arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, tādēļ kapitāla atdeve ir sākusies krietni pirms 2019. gada 1. janvāra. Jāņem vērā, ka ekonomiskie apstākļi kopš 2009. gada ir mainījušies, it īpaši saistībā ar situāciju finanšu tirgos un valstu ekonomiku lejupslīdi saistībā ar Covid-19 infekcijas izplatību Latvijā.

Satversmes tiesa 2018. gada 12. aprīļa spriedumā lietā Nr. 2017-17-01 atzina, ka pirms apstrīdēto normu pieņemšanas likumdevēja rīcībā nebija pienācīgas analīzes un pamatojuma par šajās normās ietvertā zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojuma satversmību kontekstā ar tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos. Satversmes tiesa šajā spriedumā lietā nevērtēja zemes nomas maksas apmēra atbilstību patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu. Satversmes tiesas spriedumā nav norādīts, ka zemes nomas maksa sešu procentu apmērā ir uzskatāma par taisnīgu un samērīgu atlīdzību, bet zemes nomas maksa četru procentu apmērā par tādu nav uzskatāma. Satversmes tiesa vienīgi secināja, ka likumdevējs zemes piespiedu nomas maksas ierobežojumus nebija pienācīgi pamatojis un atbildētājas uzskata, ka šāds Satversmes tiesas secinājums neizslēdz zemes piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumu zem sešiem procentiem, kā bija iepriekšējā regulējumā.

Spēkā neesoši likumi nav piemērojami un tādēļ nav pieļaujams piemērot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas noteikumus (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2017. gada 26. jūnijam) laikā, kurā tie nav spēkā. Atbildētājas pārstāvis nepiekrīt prasītāja norādītajam, ka ir pieļaujams pēc analoģijas piemērot likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otro daļu, jo tā neattiecas uz daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām. Turklāt ir likums, kas regulē strīdīgo attiecību – likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrā daļa, Civillikuma 5. un 2123. pants. Kā atzīts judikatūrā, dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz laikam, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības reglamentē tieši likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" *(sk., piemēram, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedumu lietā Nr. SKC-5/2018*).

Tādēļ nav pamata secināt, ka zemes nomas maksas ierobežojums, piemēram, četri procenti nav taisnīgs un samērīgs. Tiesu prakse iepriekš, līdz 2017. gada 1. jūnija grozījumu likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. pantā veikšanai, atzinusi, ka seši procenti no zemes kadastrālās vērtības ir taisnīga atlīdzība, jo šāds atlīdzības apmērs izrietēja no likuma. Šobrīd likums šādu nomas maksas apmēru vairs neparedz un likumdevējs joprojām atrodas taisnīgākā risinājuma meklējumos, lai izlīdzsvarotu ēkas īpašnieka un zemes īpašnieka intereses (*sal. sk. Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019. gada 2. oktobra sprieduma civillietā Nr. C29414418 5.3.2. punktu*). Tādēļ nav pamata uzskatīt, ka zemes nomas maksa tieši sešu procentu apmērā ir taisnīga atlīdzība par zemes lietošanu piespiedu nomas gadījumā.

Pārvaldnieks piekrīt Tieslietu ministrijas viedoklim, ka par samērīgu un tirgus apstākļiem atbilstošu būtu atzīstama zemes nomas maksa četri procenti, kuru pamato Tieslietu ministrijas veiktā tirgus izpēte un ekonomiskie aprēķini, kas veikti, izstrādājot likumprojektu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"". Tieslietu ministrijas ieskatā, kompensācijas maksa četri procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības uzskatāma par ekonomiski pamatotu un atbilstošu apmēru, ņemot vērā dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses.

Šo nomas maksu veido divas komponentes: ienākums, kura apmērs ir taisnīgs par zemes lietošanu atbilstoši šā brīža ekonomiskajiem apstākļiem; un izmaksas, kas saistītas ar lietošanā esošās zemes atrašanos īpašumā. Apskatot kapitāla atdeves likmes sabiedrisko pakalpojumu jomā, secināms, ka šajā nozarē aktuālās kapitāla atdeves likmes ir tuvas Tieslietu ministrijas uzskatam par taisnīgu kompensācijas apmēru. Dalītā īpašumā esošas zemes pārvaldīšana un sabiedrisko pakalpojumu sniegšanas nozares ir būtiski atšķirīgi darbības veidi, tomēr būtiski, ka arī kapitāla atdeves noteikšanas metodikā tiek ņemti vērā personas izdevumi, piemēram, nodokļu maksājumi, aizņemtā kapitāla atdeves likme.

Atbildētājas pārstāvis atsaucas uz 2018. gada otrajā pusē noteiktajām kapitāla atdeves likmēm sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas jomā un norāda, ka Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas lēmumos aprēķinātā aizņemtā kapitāla atdeves likme no 2014. gada janvāra līdz 2018. gada jūnijam ir 2,49 procenti. Tādēļ šobrīd atbilstošs ienākums dalītā īpašumā par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu ir robežās no 2,1 līdz 2,5 procentiem no zemes kadastrālās vērtības, kas atbilst Tieslietu ministrijas piedāvātam zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību reformas konceptam.

Neapšaubāmi dalītā īpašumā pastāv lielāks risks, ka kompensācijas piedziņa no dzīvojamas mājas īpašnieka (dzīvokļu īpašniekiem) par kādu laika posmu nebūs iespējama, piemēram, tā maksātnespējas dēļ. Tādēļ pārvaldnieks piekrīt Tieslietu ministrijas piedāvātajam risinājumam – kompensācijas apmēra ienākuma daļai izmantot augstāko iegūtā ienākuma robežu – 2,5 procenti no dalītā īpašumā esošas zemes kadastrālās vērtības, kopējo atlīdzību nosakot četru procentu apmērā.

Šobrīd par zemes piespiedu nomas maksas četru procentu apmērā atzīšanu par samērīgu, taisnīgu un atbilstošu pušu tiesiskajām interesēm piespiedu nomas attiecību apstākļos veidojas tiesu prakse civillietās, kurās tiesas vērtēja pārvaldnieka argumentus un apsvērumus par zemes nomas maksas noteikšanu četru procentu apmēra no zemes kadastrālās vērtības. Ievērojot nomas tiesisko attiecību piespiedu raksturu, zemes īpašnieku pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli un dzīvojamo māju kopīpašnieku tiesiskās intereses, tiesas noteica zemes nomas maksu no 2019. gada 1. maija četru procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

[4] Ar 2021. gada 27. janvāra tiesas lēmumu, izskaidrojot Civilprocesa likuma 93. panta ceturto daļu, civillietas izskatīšana atlikta un prasītājam noteikts termiņš papildu pierādījumu iesniegšanai tiesā.

[5] Tiesā 2021. gada 1. martā saņemta prasītāja atsauksme par atbildētājas paskaidrojumu (*lietas 179.-181. lapa*), kurā prasītājs atkārto prasības pieteikumā izteiktos apsvērumus un argumentus, kā arī uztur iepriekš pieteiktos prasījumus. Papildus paskaidrots, ka prasītājs kopš 2000. gada 19. oktobra ir saimnieciskās darbības veicējs un šobrīd prasītājam ir jāveic nodokļu maksājumi un kavējuma nauda par šo maksājumu kavējumu uz sava rēķina, jo atbildētāja ilgstoši nenorēķinās ar prasītāju par zemes nomu, bet šis apstāklis neatbrīvo prasītāju no nodokļu maksājumiem.

[6] Tiesā 2021. gada 26. martā saņemts atbildētājas papildu paskaidrojums (*lietas 184.-187. lapa*), kurā atbildētājas pārstāvis atkārto iepriekš izteiktos apsvērumus un argumentus. Papildus lūdz izvērtēt Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 24.marta spriedumu civillietā C29472219, jo minētajā lietā tiesiskie un faktiskie apstākļi ir identiski.

[7] Pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. pantu, ar tiesas 2020. gada 12. novembra lēmumu, mainīts procesa veids, nosakot lietas izskatīšanu rakstveida procesā. Par procesa veida maiņu un termiņu papildu paskaidrojumu un pierādījumu iesniegšanai lietas dalībnieki informēti 2020. gada 26. novembrī un 2021. gada 2. februārī (*lietas 142.-145. un 175.-177. lapa*).

[7.1] Prasītājs lietas izskatīšanu tiesas sēdē nelūdza. Savukārt atbildētājas pārstāve lūdza tiesu nozīmēt civillietas izskatīšanu mutvārdu procesā un iztiesāt lietu tiesas sēdē, lai puses varētu pilnvērtīgāk izmantot savas civilprocesuālās tiesības atbilstoši sacīkstes principam (*lietas 128. lapa*).

Tiesa uzskatīja, ka arī rakstveida procesā atbilstoši Civilprocesa likuma 10. panta pirmajai daļai puses var realizēt savas procesuālās tiesības sacīkstes formā. Saskaņā ar šo principu puses pierāda tiesai savu prasījumu un iebildumu pamatotību, tajā skaitā, vācot un iesniedzot pierādījumus (Civilprocesa likuma 93. panta pirmā daļa).

Lietā abas puses ir izteikušas savus argumentus un apsvērumus, prasītāja – prasības pieteikumā, tā precizējumā un atsauksmē uz atbildētājas paskaidrojumu, bet atbildētāja – rakstveida paskaidrojumā un tā papildinājumos, abas puses ir iesniegušas rakstveida pierādījumus. Pusēm ir izskaidrotas to civilprocesuālās tiesības un pienākumi, kā arī nodrošināta iespēja tās realizēt rakstveida procesā. No iepriekš minētā secināms, ka atbildētājai, lai tā realizētu sacīksti, nav šķēršļu izteikt savus iebildumus un tas neierobežo atbildētājas procesuālās tiesības vai pienākumus.

Pusēm ir paziņots datums, kad tiesas kancelejā varēs saņemt sprieduma norakstu, puses ir informētas par tiesas sastāvu, kas izskatīs lietu, un ir izskaidrotas tiesības pieteikt noraidījumu tiesnesim.

[7.2] Izvērtējot atbildētājas lūgumu izskatīt lietu mutvārdu procesā, kas izteikts vispārīgā formā, lietas materiālus, tiesa atzina par iespējamu izskatīt lietu rakstveida procesā un pušu tiesības ir ievērotas bez to klātbūtnes.

Motīvu daļa

[8] Novērtējot civillietā iesniegtos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka celtā prasība ir pamatota un apmierināma pilnībā.

[9] Prasītājs lūdz noteikt, ka starp prasītāju un daudzdzīvokļu mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību pastāv zemes piespiedu nomas attiecības par zemesgabala ar kadastra numuru /numurs/ daļas 1 668 m^2 platībā nomu ar nomas maksu no 2019. gada l. janvāra līdz 30. aprīlim – četri procenti, bet no 2019. gada 1. maija – seši procenti no zemesgabala daļas kadastrālās vērtības.

[9.1] 1997. gada 13. maijā Rīgas pilsētas zemesgrāmatā ir ierakstītas prasītāja īpašumtiesības uz zemesgabalu 17 253 m^2 platībā, kadastra numurs /numurs/, adrese /adrese/. Uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/, kuras funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir daļa no norādītā zemes gabala un aizņem no tā 1 668 m^2, par ko strīds starp pusēm nepastāv.

Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā /numurs/ dzīvojamā māja (kadastra numurs /numurs/) ir ierakstīta zemesgrāmatā 1998. gada 25. maijā, uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētai. Dzīvojamā mājā ir 71 dzīvokļa īpašums, no kuriem visi saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" ir privatizēti un tiem atvērti atsevišķi nodalījumi zemesgrāmatā, līdz ar to Rīgas pilsētai īpašuma tiesības uz dzīvojamo māju ir izbeigušās. Tādējādi dzīvojamās mājas īpašuma tiesības ir tajā esošo dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, tas ir, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopumam (kopībai) pret ko arī prasība šajā lietā ir celta.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septīto daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai un šīs dzīvojamās mājas pārvaldīšana veic attiecīgās pilsētas pašvaldība. Rīgas pilsētas pašvaldība ar 2011. gada 5. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr. RD-ll-910-lī un vēlāk ar 2016. gada 8. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr. RD-16-418-lī pilnvaroja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīt Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, tajā skaitā ar tām saistītās palīgēkas un piesaistītos zemesgabalus. Ņemot vērā, ka dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmusi pārvaldīšanas tiesības, atbildētājas pārstāve – SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", veic dzīvojamo māju pārvaldīšanu uz likuma pamata.

Starp pusēm līdz 2018. gada 31. decembrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības, pamatojoties uz 2018. gada 8. maijā noslēgto zemes nomas līgumu Nr. 7.1-1/366/2018 (*lietas 12.-15. lapa*). Saskaņā ar līguma 2.1. punktu nomas maksa noteikta pieci procenti no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā. Laikā kopš 2019. gada 1. janvāra starp pusēm nav noslēgts rakstisks zemes nomas līgums.

[9.2] Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi lietošanas tiesības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, tām ir piespiedu raksturs.

Atbilstoši Satversmes tiesas norādītajam, 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 (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01*) un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Augstākā tiesa ir atzinusi, ka nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar un abiem jārēķinās ar esošo situāciju (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016*).

Konkrētajā gadījumā starp pusēm jauns zemes nomas līgums nav noslēgts, bet zemesgabala lietošana turpinās līgumā noteiktajam mērķim – mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai. Tādēļ secināms, ka zemes īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas nodibinātas uz likuma pamata un tās turpinās arī bez pušu noslēgta līguma.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normas noteic dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz laikam, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, atbilstoši likuma 50. panta septītajai daļai. Zemes nomas tiesiskās attiecības primāri pastāv starp prasītāju kā zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punkts noteic, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu –, uz kura atrodas privatizētais objekts. Minētā likuma 54. panta pirmā daļa (*likuma redakcijā līdz 2019. gada 11. jūlijam*) zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta ceturtajai daļai, ja atbilstoši šā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktam pirms privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus par attiecīga, dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu. Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkts noteic, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība.

Tiesa atzīst par nepamatotu atbildētājas pārstāves viedokli, ka tai, pārstāvot dzīvokļu īpašnieku intereses, ir tikai tiesības un nevis pienākums slēgt zemes piespiedu nomas līgumu un tikai tad, kad likumā minētās puses nav izpildījušas noteikto pienākumu. Starp pusēm zemes nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata un Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019 atziņas neietekmē zemes piespiedu nomas attiecībās iesaistīto dalībnieku statusu, kas ir noteikts ar likumu.

Augstākās tiesas Senāts 2020. gada 15. jūnija nolēmumā Nr. SKC-86/2020 ir atzinis, ka saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktu un šā likuma 54. pantu, zemes piespiedu nomas attiecību subjekts primāri ir mājas īpašnieks (dzīvokļu īpašnieku kopība), proti, zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem. Apsaimniekotājs šajā tiesiskajā attiecībā iesaistīts kā pilnvarnieks caur atklātās (apsaimniekotājs rīkojas ēkas īpašnieka vietā un vārdā) vai klusās (apsaimniekotājs rīkojas savā vārdā, bet ēkas īpašnieka vietā, tas ir, viņa labā, interesēs un uz viņa rēķina) vietniecības institūtu (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011) 7. punktu, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 8.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-305/207 (ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S) 7. punktu*). Prasītājam kā zemes īpašniekam atbilstoši likumam ir tiesības prasīt pārvaldniekam līguma noslēgšanu, kā arī atbilstoši judikatūras atziņām (*Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC-5/2016*) tiesības prasīt nomas tiesisko attiecību konstatēšanu.

[10] Prasītājs lūdz atzīt, ka par zemesgabala, uz kura atrodas dzīvojamā māja, lietošanu no 2019. gada 1. janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu no 2019. gada 1. janvāra līdz 30. aprīlim – četri procenti gadā, bet sākot no 2019. gada 1. maija – seši procenti gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

[10.1] Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas 2. punktam (*redakcijā līdz 2019. gada 30. aprīlim*) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma no 2019. gada 1. janvāra – līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības. Atbilstoši minētā likuma 54. panta otrajai daļai (*redakcijā no 2019. gada 1. maija*) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Tātad kopš 2019. gada 1. maija likums nenoteic zemes nomas maksas apmēru, tikai pienākumu pusēm par to vienoties rakstveidā.

No atbildētājas pārstāves rakstveida paskaidrojumiem un pušu sarakstes (*lietas 65.-66. lapa*) secināms, ka atbildētājas pārstāve prasītājam piedāvājusi vienoties par zemes nomas maksu – četri procenti 2019. gadā, tādējādi, neiebilstot pret šādu zemes nomas maksas apmēru.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka prasība daļā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un zemes piespiedu nomas maksas noteikšanu apmierināma, nosakot zemes nomas maksu no 2019. gada 1. janvāra līdz 30. aprīlim – četri procenti gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

[10.2] Lietā starp pusēm pastāv strīds par to, vai no 2019. gada 1. maija zemes nomas maksa ir nosakāma sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Atbildētājas pārstāves ieskatā šāds zemes nomas maksas apmērs ir nesamērīgs, un nomas maksa ir nosakāma četri procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Prasību noteikt zemes nomas maksu seši procenti no zemes kadastrālās vērtības, sākot ar 2019. gada 1. maiju, prasītājs pamato ar to, ka piemērojama analoģija ar likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajā daļā noteikto zemes nomas maksu – seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Tāpat prasītājs kopš 2000. gada 19. oktobra ir saimnieciskās darbības veicējs un prasītājam ir jāveic nodokļu maksājumi un kavējuma nauda par šo maksājumu kavējumu uz sava rēķina, jo atbildētāja ilgstoši nenorēķinās ar prasītāju par zemes nomu, bet šis apstāklis neatbrīvo prasītāju no nodokļu maksājumiem.

Savukārt atbildētājas pārstāve uzskata, ka zemes uzturēšanas izmaksas ir jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu. Nosakot nomas maksu četri procenti, jāņem vērā Tieslietu ministrijas viedoklis likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" izstrādē, kurā noteikts piespiedu zemes nomas maksas apmērs. Tāpat ir jāņem vērā tiesu prakse līdzīgās lietās, kur noteikta nomas maksa četri procenti, kā arī tas, ka atbildētāja ir pieņēmusi kopības lēmumu par zemes piespiedu nomas maksas apmēru – četri procenti, par kuru pārvaldnieks ir tiesīgs slēgt zemes piespiedu nomas līgumu.

[10.3] Ar 2017. gada 22. jūnija grozījumiem likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļa noteic, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma: no 2018. gada 1. janvāra – līdz pieciem procentiem gadā, no 2019. gada 1. janvāra līdz četriem procentiem gadā, no 2020. gada 1. janvāra – līdz trīs procentiem gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Ar Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" atzīti par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam un spēkā neesošiem no 2019. gada 1. maija. Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumā lietā Nr. 2017-17-01, ar kuru atceltas apstrīdētās tiesību normas, nav vērtēts tobrīd noteiktais zemes nomas maksas apmērs. Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otro daļu (*redakcijā no 2019. gada 1. maija*) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

[10.4] Lai arī piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir atšķirīgs nomas attiecību veids, kas pilda īpašas funkcijas, tiesa uzskata, ka arī šādā gadījumā ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos. Prasītājam kā zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma, tātad prasītājam ir tiesība prasīt samaksu par tam piederošās zemes lietošanu. Kā jau minēts, nomas maksas mērķis ir nodrošināt taisnīgu līdzsvaru starp zemes īpašnieka un ēku (būvju) īpašnieka interesēm.

No lietas materiāliem konstatējami būtiski apstākļi – zemes gabals atrodas pilsētas teritorijā, zeme 1 667 m² platībā tiek izmantota tikai dzīvokļu īpašnieku vajadzībām, tādēļ prasītājam nav iespējas lietot zemi pēc saviem ieskatiem.

Civillikuma 2123. panta izpratnē, kad puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru, to nosaka tiesa pēc sava ieskata. Par minēto regulējumu ir atzīts, ja abas puses nespēj vienoties par zemes nomas maksu un citiem ar šīm attiecībām saistītajiem apstākļiem, tad pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru pēc ieinteresētās personas prasības noteic tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (*sk., piemēram, 2009. gada 25. februāra spriedumu lietā Nr. SKC–71/2009 (C33186205)*).

Saskaņā ar Civillikuma 2120. pantu nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc.

Nomas maksai jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei. Nosakot nomas maksu, jāņem vērā, vai tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, kā arī, vai tā nav pārlieku augsta un neatbilstoša ekonomiskajai situācijai, kas zemes īpašniekam ļauj gūt nesamērīgi lielu peļņu, nostādot nomnieku neizdevīgā situācijā. 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.*).

Tiesa atzīst, ka atbilstoša un samērīga nomas maksa, kas pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju ir seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Arī iepriekš, rakstveidā noslēgtā nomas līguma darbības laikā līdz 2018. gada 31. decembrim, puses bija vienojušās par nomas maksu – pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības. Tomēr no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim šādu nomas maksas apmēru ierobežoja likums un pusēm tas bija jāievēro. Tāpēc atzīstams, ka nomas maksa seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības nav nesamērīga vai neadekvāta atlīdzība par zemes lietošanu.

Tāpat šāda nomas maksa nav pretrunā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas otrā teikuma redakcijai, kas bija spēkā no 2009. gada 1. novembra līdz 2017. gada 26. jūnijam, un paredzēja, ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļa vēsturiskajā redakcijā (*spēkā no 2009. gada 1. novembra līdz 2017. gada 12. jūlijam*) līdz Satversmes tiesā apstrīdētajiem normas grozījumiem, paredzēja, ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[10.5] Par nepamatotu atzīstams atbildētājas pārstāves arguments, ka zemes nomas maksai jābūt četri procenti, jo tādā apmērā kā samērīga ir piedāvāta nomas maksa Tieslietu ministrijas aprēķinā, gatavojot jaunu likuma regulējumu. Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumā Nr. 2017-17-01 nav secināts, ka zemes nomas maksa seši procenti ir uzskatāma par taisnīgu un samērīgu atlīdzību, bet zemes nomas maksa četri procenti apmērā

nav par tādu uzskatāma. Lemjot par šādas nomas maksas noteikšanu, tiesa nevar pamatoties tikai uz Tieslietu ministrijas koncepciju, ka ienākumiem, ko zemes īpašniekam vajadzētu iegūt no zemes, ir jābūt robežās starp 2,1-2,5 procenti no tās vērtības, kas kopā ar nekustamā īpašuma nodokli 1,5 procenti no zemes kadastrālās vērtības ir četri procenti.

Satversmes tiesas likuma 32. panta otrā daļa noteic, ka Satversmes tiesas spriedums un tajā sniegtā attiecīgās tiesību normas interpretācija ir obligāta visām valsts un pašvaldību institūcijām (arī tiesām) un amatpersonām, kā arī fiziskajām un juridiskajām personām. Satversmes tiesas spriedumam piemīt likuma spēks un tas ir vispārsaistošs.

Satversmes tiesa jau iepriekš atzina, ka, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, maksimālo nomas maksas apmēru – pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības – nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15. punktu*).

Pēc sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 spēkā stāšanās Saeima piecu procentu nomas maksas vietā noteica nomas maksu sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī uzlika daudzdzīvokļu māju īpašniekiem pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Satversmes tiesa ar 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01 ir atzinusi minēto normatīvo regulējumu par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam un spēkā neesošu no 2019. gada 1. maija, norādot, ka plānojot likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" ietvert jaunu piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumu, likumdevējam bija jānodrošina pienācīga analīze un pamatojums šāda iespējamā regulējuma satversmībai, arī kontekstā ar Satversmes tiesas nodibināto judikatūru piespiedu nomas jautājumos (*sk. sprieduma 21.3. punktu*).

Satversmes tiesa secinājusi, ka pirms apstrīdēto normu pieņemšanas likumdevēja rīcībā nav bijis pienācīgas analīzes un pamatojuma par šajās normās ietvertā zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojuma satversmību kontekstā ar tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos. Tādējādi apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtībā. Kā izriet no sprieduma 24. punkta, Satversmes tiesa apstrīdētās normas neatcēla uzreiz, lai piespiedu nomas tiesiskās attiecības un piespiedu nomas maksu neatstātu vispār bez jebkāda likuma regulējuma, kā arī lai likumdevējam dotu laiku noteikt jaunu nomas tiesisko attiecību regulējumu atbilstošā likumdošanas procesā un ar pienācīgu iecerētā tiesiskā regulējuma izvērtējumu.

Tāpēc nav pamatots atbildētājas pārstāves viedoklis, ka Satversmes tiesa ar šo spriedumu būtu akceptējusi tendenci nomas maksas apmēra samazinājumam no sešiem procentiem uz arvien zemāku likmi. No 2019. gada 1. maija nekādu jaunu regulējumu piespiedu nomas maksas apmēram likumdevējs nav ieviesis, atstājot strīda risināšanu par piespiedu nomas maksas apmēru tiesām.

Izvērtējot atbildētājas pārstāvja norādīto tiesu praksi lietās par piespiedu nomas apmēra noteikšanu, kur nomas maksa noteikta četri procenti, tajā skaitā Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021. gada 24. marta spriedumu civillietā C29472219, tiesa secina, ka norādītajās lietās un šajā lietā faktiskie apstākļi nav identiski. Kaut arī minētajās civillietās kopīgs ir prasības priekšmets – piespiedu nomas attiecību atzīšana un nomas maksas noteikšana, atšķiras šo lietu faktiskie apstākļi. Prasības celtas saistībā ar zemesgabaliem citās Rīgas pilsētas administratīvajās teritorijās, piemēram, civillietā C29472219 prasība celta saistībā ar zemesgabaliem Vecmīlgrāvī. Pats par sevi saprotams, ka dažādās Rīgas pilsētas teritorijās gan nomas maksa, gan zemes gabalu (kadastrālā un tirgus) vērtība var atšķirties. Līdz ar to tiesai šajā lietā nav pamata noteikt nomas maksu četru procentu apmērā tā iemesla dēļ, ka citās lietās tiesa ir spriedusi atšķirīgi.

Savukārt dzīvokļu īpašnieku apstiprināto piespiedu nomas maksu – četri procenti, tiesa vērtē kā vienas puses piedāvājumu (oferti) slēgt līgumu par šādu maksu, kuram bez otras puses piekrišanas (akcepta) nav juridiskas nozīmes, jo oferte bez akcepta nenodibina saistību divpusējā darījumā, par kādu uzskatāms nomas līgums.

[10.6] Apkopojot iepriekš norādīto, tiesa atzīst, ka ir pamatots un apmierināms prasījums par nomas maksas noteikšanu seši procenti no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, sākot ar 2019. gada 1. maiju.

[11] Civilprocesa likuma 41. panta pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Tiesas izdevumi šajā lietā ir valsts nodeva 70 *euro,* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi to faktiskajā apmērā – 1,51 *euro*, kā arī ar lietas vešanu saistītie izdevumi – 5 *euro* par zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas iegūšanu. Tiesāšanās izdevumi 76,51 *euro* ir piedzenami no atbildētājas pārstāvja par labu prasītājam.

Atbildētājas pārstāve nav iesniegusi būtisku pierādījumu par atsevišķu norēķinu kontu izveidošanu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai. Atbildētājas pārstāve pārvalda dzīvokļu īpašnieku kopības naudas līdzekļus un ir atbildīga par to izlietojumu. Tādēļ tiesāšanās izdevumu piedziņa ir vēršama pret pilnvarnieku.

[12] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, tiesa atzīst, ka atbildētājai nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, 44. panta pirmās daļas 3. punktu, 193., 195. un 197. pantu tiesa

nosprieda

prasību apmierināt pilnībā.

Noteikt, ka no 2019. gada 1. janvāra starp /pers. A/, personas kods /personas kods/, un daudzdzīvokļu mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību, kuru pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, pastāv zemes piespiedu nomas attiecības par zemes gabala ar kadastra numuru /numurs/ daļas 1 668 m^2 platībā nomu ar nomas maksu no 2019. gada 1. janvāra līdz 30. aprīlim – četri procenti no zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet no 2019. gada 1. maija – seši procenti no zemesgabala daļas kadastrālās vērtības.

Piedzīt no daudzdzīvokļu mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesāšanās izdevumus 76,51 *euro* (septiņdesmit seši *euro* un 51 cents), pārskaitot naudu uz /pers. A/ kontu /numurs/, kas atvērst AS "SEB banka".

Noteikt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 10 dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei pēc sprieduma spēkā stāšanās.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā. Datums, kad spriedums ir pieejams tiesas kancelejā, uzskatāms par sprieduma pasludināšanas datumu.

Tiesnese A. Mieriņa