Lietas arhīva Nr. CA-0242-19
ECLI:LV:LAAT:2019:1111.C29568516.6.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rēzeknē 2019.gada 11.novembrī

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesnešu apspriedes priekšsēdētājs tiesnesis Ilmārs Stivriņš
tiesneses Alla Šilova un Ludmila Mežale
ar sekretāri Dainu Mikažāni
piedaloties zvērinātam advokātam Erlendam Baļķenam

izskatīja atklātā tiesas sēdē SIA "LansiMed" un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" apelācijas sūdzības par Rēzeknes tiesas 2019.gada 26.aprīļa spriedumu civillietā SIA "LansiMed" prasība pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemesgabala piespiedu nomas attiecību atzīšanu, pienākuma noslēgt zemes nomas līgumu, nomas maksas noteikšanu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA "LansiMed" vērsās tiesā ar prasību pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes nomas attiecību uz nenoteiktu laiku atzīšanu, nomas maksas apmēra un maksāšanas kārtības noteikšanu, pienākuma uzlikšanu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" noslēgt ar SIA "LansiMed" prasības pieteikumam pievienoto zemesgabala nomas līgumu.

Prasības pieteikumā norādīti sekojoši argumenti.

[1.1] Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļa /datums/pieņēma lēmumu SIA "LansiMed" reģistrēt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – zemesgabalu, ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, kura platība ir 5731 m^2, atrodas /adrese A/, un, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/. SIA "LansiMed" ir tiesības no /datums/iegūt visus labumus, kādus īpašumā iegūtais zemesgabals var dot.

Iegādājoties zemesgabalu tika konstatēts, ka uz zemesgabala atrodas vai citām personām piesaistīts zemesgabals daudzdzīvokļu ēkai ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs C/, adrese – /adrese B/, ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs D/, adrese – /adrese A/un ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs E/, adrese – /adrese C/. Visu minēto ēku apsaimniekotājs ir SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

[1.2] Prasītāja atsaucas uz Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr.SKC-71, kurā secināts, ka "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 minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka vai ēkas (būves) īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Tā kā zemes lietošanas tiesības starp ēkas (būves) īpašnieku un zemesgabala īpašnieku likumā regulētas kā (piespiedu) nomas attiecības, ir pamats atzinumam, ka tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas.

No augstāk minētā izriet, ka starp dzīvojamo ēku dzīvokļu īpašniekiem un SIA "LansiMed" pastāv piespiedu nomas attiecības, jo prasītājai piederošs zemesgabals piesaistīts atbildētāja apsaimniekotajai ēkai. Lai arī līgumiskajām attiecībām starp prasītāju un dzīvokļu īpašniekiem ir tikai nosacīta līdzība, jo attiecības ir likumiskas, tomēr tas neatbrīvo dzīvokļu īpašniekus no pienākuma maksāt zemesgabala piespiedu nomu, kā arī neatbrīvo no pienākuma slēgt zemesgabala nomas līgumu ar SIA "LansiMed".

[1.3] Atbildētājai 2016.gada 1.jūlijā tika nosūtīts prasītājas piedāvājums līdz 2016.gada 15.jūlijam noslēgt pielikumā pievienoto zemes nomas līgumu.

Atbildētāja 2016.gada 5.jūlijā sniedza elektronisku atbildi, norādot, ka līgums tiks noslēgts 90 dienu laikā, jo tā ātrākai noslēgšanai trūkst kapacitātes. Tāpat prasītāja tika informēta, ka līgums tiks slēgts uz 2 gadiem, kas prasītājai nav pieņemami. Nav pieņemami slēgt nomas līgumu uz tik īsu termiņu, ja tā pārslēgšanai nepieciešams tik ilgs laiks, kas apdraud zemes īpašnieka apgrozāmo līdzekļu pieejamību, vienlaikus, apdraud arī nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par īpašumu. Līdz ar to, nomas līgumi slēdzami uz daudz ilgāku laiku.

[1.4] Pēc prasītāja īpašuma tiesību reģistrēšanas zemesgrāmatā tika noskaidrots, ka 2002.gada 26.novembrī Valsts zemes dienests noteica ēkai /adrese C/piesaistāmo zemesgabalu.

Pēc prasītājas lūguma 2016.gada 2.maijā SIA "Azimuts inženierizpēte" sertificēts mērnieks, izvērtējot prasītājas iesniegtos dokumentus un arhīva materiālus izstrādāja prasītājas zemesgabala sadalījumu atbilstoši informācijai reģistros. No plāna redzams, ka zemesgabala daļa "B" 2127 m^2 platībā, ir piesaistīta ēkai /adrese B/, zemesgabala daļa "D" ar platību 1364 m^2 ir piesaistīts ēkai /adrese A/, zemesgabala daļas "E" ar platību 267 m^2 ir piesaistīts ēkai/adrese C/, bet zemesgabala daļa "C" ar platību 1808 m^2, nav piesaistītas nevienai ēkai.

Prasītāja uzskata, ka piespiedu nomai ir pakļauts SIA "Azimuts inženierizpēte" sertificēta mērnieka izstrādātajā plānā norādītā zemesgabala daļa ar apzīmējumu "E", 267 m^2 platībā, kā to nosaka likums.

[1.5] Tā kā arī Satversmes tiesa 2011.gada 27.janvārī pieņemot spriedumu lietā Nr.2010-11-01, ir atzinusi, ka piespiedu nomas maksa 6% apmērā gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības ir adekvāta samaksa par īpašuma nomu, tad prasītājai nav pamata pieņemt, ka nomas maksa, kas ir mazāka par 6% būtu adekvāta. Prasītāja uzskata, ka nomas maksa būtu nosakāma vismaz 6% apmērā gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības.

Norāda, ka līgums ir slēdzams uz nenoteiktu laiku, jo starp zemes īpašnieku un dzīvojamās ēkas īpašniekiem pastāv nomas attiecības, kurām ir ilgtermiņa raksturs. Minētās attiecības var tikt izbeigtas tikai, ja dzīvojamā ēka tiek likvidēta un novākta no zemesgabala. Tā kā ēku ekspluatācijas termiņš ir vismaz 80 gadu, tad nomas līguma termiņš būtu nosakāms ne mazāks, kā šo ēku ekspluatācijas termiņš, kas pēc būtības ir uz nenoteiktu laiku.

[1.6] Prasītāja 2017.gada 1.jūnijā iesniedza tiesā prasības pieteikuma grozījumus, kuros norāda, ka zemesgabala nomas līgums slēdzams starp atbildētāju, kā dzīvojamās mājas /adrese C/ apsaimniekotāju un prasītāju.

Tā kā trešajām personām piederošs zemesgabals daudzdzīvokļu mājas /adrese C/funkcionēšanai ir piesaistīts jau no 1999.gada 20.janvāra, tad arī no šī datuma ēkas iedzīvotājiem ir pienākums maksāt zemes īpašniekam nomas maksu. Tā kā SIA "LansiMed" īpašuma tiesības zemesgrāmatā tika

reģistrētas /datums/, bet atbildētāja jau uz šo dienu bija daudzdzīvokļu mājas dzīvokļa īpašnieku pilnvarotā persona, tad prasītājas ieskatā pienākums atbildētājam maksāt likumisko nomas maksu ir no /datums/.

Tā kā prasītājas ieskatā nomas līgums ir slēdzams uz nenoteiktu laiku, bet Civillikuma 2142.pants šajā gadījumā dod tiesības prasīt nomas maksas samaksu pusgadu uz priekšu, tad prasītāja uzskata par iespējamu piekāpties nomniekam šajā jautājumā, nomas maksas samaksu nosakot 4 reizes gadā, apmaksu veicot līdz ceturkšņa pēdējam datumam.

[1.7] Tā kā konkrētā zemesgabala noma nav komercdarbība, zemesgabalu nav iespējams un nevar izmantot citādi, kā iznomājot to dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, un to, ka par nodokļu maksājumu kavējumu pašvaldības institūcijai ir tiesība un pienākums piemērot nokavējuma procentus 0,05% dienā par kavējumu, tad šāda nokavējuma procenta likme ir piemērojama arī dzīvokļu īpašniekiem, jo no viņu maksājumiem atkarīgs, vai prasītājs spēs laicīgi un pienācīgā kārtā, nepiesaistot no trešajām personām naudas līdzekļus, samaksāt par šo īpašumu gulstošo nekustamā īpašuma nodokli.

[1.8] Prasītāja 2018.gada 14.novembrī tiesā iesniedza prasības pieteikuma grozījumus, kur prasītāja pamatojoties uz Satversmes 1., 91., 105.pantu, Civillikuma 927., 994., 1218., 1947., 1948., 2115., 2120., 2141., 2142., 2166.pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 20.punktu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo, otro un ceturto daļu, Paziņošanas likuma 3.panta pirmās daļas 2. un 3.punktu, 8.panta otro daļu, 9.panta otro daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļu, 13.panta trešo daļu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta piektās daļas 1.punktu, 29.panta otro daļu, Satversmes tiesas likuma 32.panta otro daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 6.punktu, 6.panta otrās daļas 4.punktu, $17.^2$ panta pirmo, otro un trešo daļu, $17.^7$ pantu lūdz tiesu: atzīt, ka no /datums/starp dzīvojamās mājas /adrese C/privatizēta objekta – dzīvokļa īpašniekiem un SIA "LansiMed" pastāv zemesgabala, ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, kas atrodas /adrese A/, un ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/, zemes likumiskās nomas attiecības atbilstoši prasības pieteikumam pievienotajam nomas līgumam, kurš nosaka:

1. SIA "LansiMed", v.reģ.Nr./reģistrācijas numurs/, zemesgabala iznomātājs.
2. Dzīvojamās mājas /adrese C/privatizētā objekta – dzīvokļu īpašnieki, zemesgabala nomnieki.
3. Zemesgabala nomas pakalpojumi tiek nodrošināti dzīvojamai mājai /adrese C/.
4. Visi maksājumi, kas izriet no likuma un šā līguma tiek maksāti sākot no /datums/.
5. Maksājumi tiek maksāti 2 (divas) reizes gadā, pusgadu uz priekšu, t.i., no 1.janvāra un no 1.jūlija.
6. Par katra maksājuma kavējumu nomnieks papildus maksā iznomātājam nokavējuma procentus 0,05% par katru maksājuma kavējuma dienu. Maksājuma kavējums iestājas no pusgada sākuma otrā mēneša pirmā datuma.
7. Zemesgabals atrodas /adrese A/, kadastra Nr./numurs A/, ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/, un tā kopējā platība ir 5731 m^2.
8. Dzīvojamai mājai /adrese C/piesaistītā zemesgabala platība ir 267 m^2.
9. Zemesgabala nomas maksa ir sekojoša:

9.1. No 2016. gada 22. jūnija līdz 2017. gada 31.decembrim 6 procenti gadā no piesaistītā (līguma 4.2. punkts) zemesgabala kadastrālās vērtības.

9.2. No 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31.decembrim 5 procenti gadā no piesaistītā (līguma 4.2. punkts) zemesgabala kadastrālās vērtības.

9.3. No 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30.aprīlim 4 procenti gadā no piesaistītā (līguma 4.2. punkts) zemesgabala kadastrālās vērtības.

9.4. No 2019. gada 1. maija 6 procenti gadā no piesaistītā (līguma 4.2. punkts) zemesgabala kadastrālās vērtības.

10. Papildus nomas maksai proporcionāli nomnieka dzīvojamās telpas platībai nomnieks maksā noteikto piesaistītā zemesgabala nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

11. Metodika, pēc kādiem tiek noteikta, aprēķināta un uzskaitīta katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamā daļa par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu.

12. Persona, kura aprēķina katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu, nodrošina rēķinu sagatavošanu un piegādi, iekasē maksājumus un veic piedziņu pakalpojuma sniedzēja vārdā:

12.1. Persona, kura aprēķina katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu – SIA "LansiMed", v.reģ.Nr./reģistrācijas numurs/, juridiskā adrese /adrese H/, e-pasts: /elektroniskā pasta adrese/

12.2. Persona, kura nodrošina rēķinu sagatavošanu un piegādi, iekasē maksājumus un veic piedziņu pakalpojuma sniedzēja vārdā SIA "LansiMed", v.reģ.Nr./reģistrācijas numurs/, juridiskā adrese /adrese H/, e-pasts: /elektroniskā pasta adrese/

13. Iznomātājs sniedz informāciju un piestāda zemesgabala nomas rēķinus elektroniski, ar drošu elektronisku parakstu uz nomnieka e-pasta adresi, bet ja tādas nav, tad pa pastu. Šajā gadījumā nomnieks papildus kompensē iznomātājam pasta pakalpojumu izmaksas, kas uz šā līguma noslēgšanas dienu veido 0,60 EUR par vienu nosūtīto rēķinu.

14. Iznomātājs apņemas līdz katra pusgada sākuma pirmā mēneša pēdējām datumam izrakstīt un piestādīt nomniekam rēķinu.

15. Zemesgabala nomas līgums ir noslēgts uz nenoteiktu laiku.

16. Līgumu var grozīt pusēm rakstveidā vienojoties.

17. Zemesgabala nomas līgums izbeidzas pēc iepriekšēja sešu mēnešu uzteikuma, ko katra puse var izdarīt pēc savas gribas.

[2] Atbildētāja iesniedza rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasību un tās grozījumus neatzīst pilnībā.

Atbildētāja neapstrīd, ka starp dzīvojamās mājas /adrese C/dzīvokļu īpašniekiem un prasītāju kā zemesgabala īpašnieku no /datums/pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai /adrese C/funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 267 m^2 platībā nomu. Starp prasītāju un atbildētāju nepastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata, jo šo attiecību subjekti uz likuma pamata ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un prasītāja.

[2.1] Saskaņā ar interneta portālā lursoft.lv publiski pieejamo informāciju un "Latvijas Vēstnesis" publicēto sludinājumu, 2017.gada 19.janvārī ir pieņemts lēmums par prasītājas – SIA "LansiMed" reorganizāciju, kuras veids ir prasītājas sadalīšana nodalīšanas ceļā, bet reorganizācijā iesaistītā sabiedrība ir SIA "Lansija". Reorganizācijas rezultātā prasītājai ir jānodod SIA "Lansija" daļa no savas mantas. Prasītāja pilnībā nodod SIA "Lansija" piederošo nekustamo īpašumu – zemesgabalu ar kadastra Nr./numurs A/, kura platība 5731m^2, atrodas /adrese A/, un kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/. Ar reorganizācijas spēkā stāšanās brīdi sadalāmās sabiedrības manta uzskatāma par pārgājušu iegūstošo sabiedrību īpašumā atbilstoši līgumam.

Pie dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir vērsusies SIA "Lansija", nevis SIA "LansiMed" ar aicinājumu noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu par zemesgabala /numurs A/daļas 267 m^2 platībā nomu ar nomas tiesisko attiecību sākumu no 2016.gada 22.septembra.

Iesniedzot prasības pieteikuma grozījumus prasītāja nav apliecinājusi un iesniegusi pierādījumus tam, ka viņai joprojām pieder īpašuma tiesības uz zemesgabalu 267 m^2 platībā, uz kura atrodas dzīvojamā māja /adrese C/un, vai prasītājai joprojām ir prasījuma tiesības.

[2.2] Atbildētāja norāda, ka Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija ar 2016.gada 30.augusta lēmumu Nr.4204 ir uzsākusi dzīvojamai mājai /adrese C/funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Atbildētāja uzskata, ka zemes nomas līgums nevar būt beztermiņa ar nomas maksai noteikto maksimālo procentu likmi. Nomas līgumā būtu jāparedz, ka mainoties normatīvajiem aktiem un dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai, zemes nomas procenta likme tiks noteikta atbilstoši izmaiņām.

[2.3] Prasītāja nepamatoti lūdz tiesu kā zemes nomas līguma būtisku sastāvdaļu noteikt arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Tas ir pretrunā likumam "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", jo tiesību norma par dzīvokļu īpašnieku pienākumu kompensēt zemes īpašniekiem nekustamā īpašuma nodokli ir atcelta no 2015.gada 1.janvāra.

[2.4] Atbildētāja uzskata, ka prasītājas norāde, ka strīdus zemesgabala noma nav uzskatāma par komercdarbību, neatbilst patiesībai. Prasītāja ir Komerclikumā noteiktā kārtībā Uzņēmumu reģistrā reģistrēts komersants, kura būtība ir peļņas gūšana.

Prasītāja strīdus zemesgabalu iegādājās izsolē un pirms izsoles varēja pārliecināties par to, ka zemesgabals ir noteikts kā funkcionāli nepieciešams dzīvojamām mājām /adrese C/, /adrese C/un /adrese B/, par ko liecina attiecīgi ieraksti zemesgrāmatā. No minētā secināms, ka prasītāja zemesgabalu iegādājusies nevis savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai, bet tieši komercdarbības veikšanai – nolūkā gūt peļņu, jo cita pielietojuma šim zemesgabalam nav.

[2.5] Uzskata, ka nomas līguma termiņš nevar būt ilgāks par diviem vai trīs gadiem, papildus nosakot, ka līgums ir spēkā līdz brīdim, kad atbildētāja zaudē dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Uzsver, ka tieši dzīvojamās mājas /adrese C/dzīvokļu īpašnieki ir faktiskie zemes lietotāji – nomnieki, un atbildētāja šajās piespiedu nomas attiecībās ir tikai starpnieks.

Atbildētājas ieskatā norēķināties ar prasītāju par zemes nomu tā var tikai pēc katra ceturkšņa beigām, tas ir, līdz katra nākamā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējai dienai, jo līdz ceturkšņa pēdējai dienai dzīvokļu īpašnieki vēl nebūs norēķinājušies par zemes nomas maksu. Atbildētājai nav pienākums maksājuma veikšanai izmantot savus finanšu līdzekļus, ne arī tā ir tiesīga izmantot dzīvokļu īpašnieku veidotos uzkrājumus.

Norāda, ka atbildētājai radīsies papildus izdevumi, jo tai, saskaņā ar prasītājas norādīto, būs jāpiegādā nomas maksas rēķini dzīvokļu īpašniekiem. Stājoties spēkā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam, likumdevējs ir noteicis, ka nomas līgumā ir obligāti iekļaujama persona, kas veic nomas līguma administrēšanas pasākumus zemesgabala īpašnieka labā un vietā. Tādējādi atbildētājai, uzņemoties nomas līguma administrēšanas pienākumu (rēķinu piegāde prasītājas vietā), ir tiesības par šo zemesgabala īpašniekam sniegto pakalpojumu saņemt atbilstošu atlīdzību. Atbildētāja uzskata, ka atlīdzība 10% apmērā no noslēgtā līguma kopējās summas attiecīgajā gadā ir samērīga un taisnīga.

[2.6] Atbildētāja uzskata par nepamatotu prasību piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus. Prasītāja ir rīkojusies negodprātīgi, izmantojot savas tiesības vērsties tiesā, pirms jautājuma atrisināšanas bez tiesas starpniecības. Atbildētājai nebija iespējas ārpus tiesas vienoties ar prasītāju par zemes nomas maksas apmēru, ne par citām zemes piespiedu nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, jo komunikācija starp pusēm šajā jautājumā nav notikusi, prasītāja no tās atteicās 2016.gada 13.septembrī nosūtot atbildētājai e-pasta vēstuli, kurā norādīja, ka atbildētājas starpniecība par dzīvojamo māju /adrese C/nav nepieciešama.

[3] Ar Rēzeknes tiesas 2019.gada 26.aprīļa spriedumu SIA "LansiMed" prasība apmierināta daļēji. Nolemts atzīt, ka starp prasītāju, kā iznomātāju un atbildētāju, kā nomnieku – daudzdzīvokļu mājai /adrese C/, dzīvokļu īpašnieku pārstāvi, no 2016.gada 8.jūlija pastāv beztermiņa zemesgabala /adrese A/, daudzdzīvokļu mājai/adrese C/, piesaistīto daļu 267 m^2 platībā, nomas tiesiskās attiecības ar zemes nomas maksu: no 2016.gada 8.jūlija – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2018.gada 1.janvāra – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.maija – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bez tiesībām prasīt papildus nomas maksai pievienotās vērtības nodokli.

Nolemts piedzīt no atbildētājas prasītājas labā samaksāto valsts nodevu 71,14 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR, kopā 75,84 EUR.

Noraidīta prasība daļā par atzīšanu, ka starp pusēm ir noslēgts zemes nomas līgums atbilstoši prasītāja pievienotajam nomas līgumam.

Spriedums pamatots ar sekojošiem argumentiem.

[3.1] Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Rīgas pilsētas nodaļas 1999.gada 20.janvāra izziņu Nr.1163 ēku (būvju) īpašums /adrese C/, ar kadastra Nr./numurs F/, atrodas uz zemes, kura ir ierakstīta zemesgrāmatā 1997.gada 5.septembrī, nodalījuma /numurs G/.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas datiem zemes gabala /adrese A/īpašnieks, pamatojoties uz 2016.gada 23.maijā tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmumu lietā Nr.C60039916, ir SIA "LansiMed".

Tiesa spriedumā atsaucas uz Civillikuma 994.panta pirmo daļu, atzīstot par nepamatotu apgalvojumu, ka sakarā ar prasītāja reorganizāciju un zemes nodošanu SIA "Lansija" īpašumā prasītāja ir zaudējusi prasījuma tiesības.

[3.2] Tiesa atzina, ka lietā nav strīda par to, ka atbildētājs ir strīdus mājas pārvaldnieks un apsaimniekotājs, ko apstiprina dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums, kas noslēgts 2016.gada 8.jūlijā starp Rīgas pilsētas pašvaldību un atbildētāju. Ar minēto līgumu atbildētāja uzņēmās pārvaldīt pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, tajā skaitā dzīvojamo māju /adrese C/. Minētā līguma 2.2.2.punktā pielīgts, ka obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros pārvaldnieks slēdz nomas līgumus ar dzīvojamo māju piesaistīto (funkcionāli nepieciešamo) zemesgabalu īpašniekiem, ja dzīvojamā māja atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

Ja atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 7.punktam pārvaldniekam deleģētā uzdevumā ir piešķirtas tiesības nomas līgumu slēgt savā vārdā (īpašnieka vietā, interesēs un uz viņa rēķina), tad, pastāvot strīdam par zemes nomas tiesiskajām attiecībām, prasība dzīvokļu īpašnieku kopības vietā var tikt vērsta pret pārvaldnieku kā pašu nomnieku. Vienlaikus tas neizslēdz iespēju zemes īpašniekam par zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vērsties pret dzīvokļu īpašniekiem, kuri ir nomas tiesisko attiecību subjekti.

Pirmās instances tiesa atzina, ka pamatojoties uz konstatēto, prasītājai ir konstatējamas prasījuma tiesības pret atbildētāju, jo atbildētāja, uzņemoties pārvaldnieka pienākumus, vienlaicīgi ieguvusi tiesības pārstāvēt mājas īpašniekus zemes nomas attiecībās ar prasītāju. Dzīvokļu īpašnieki ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti, bet atbildētāja ir kā pilnvarnieks, kas slēdz zemes nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku vietā.

[3.3] Daudzdzīvokļu māja nav likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 3.punkta un otrās daļas subjekts, tai nav piemērojami šajā normā noteiktie nomas maksas apmēra ierobežojumi; līdz ar to, pušu tiesiskās attiecības regulē likuma 12.panta trešā daļa, saskaņā ar kuru gadījumā, ja nav pamata piemērot minētā panta pirmo un otro daļu, zemes īpašniekam ir tiesības saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu.

[3.4] Tiesa spriedumā atsaucas uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļu (likuma redakcijā, kas bija spēkā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 12.jūlijam) noteica, ka, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šī paša likuma panta $2.^1$ daļa spēkā esošā redakcija noteic, ka, ja uz bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotās 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 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra — līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2020.gada 1.janvāra — līdz 3% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[3.5] Pirmās instances tiesa atzina, ka no 2016.gada 8.jūlija starp prasītāju un strīdus mājas dzīvokļu īpašniekiem pastāv zemes piespiedu nomas attiecības uz likuma pamata. Zemes nomas attiecības nav aprobežotas laikā, jo ir atkarīgas no tā, kas ir zemes un mājas īpašnieks, tas ir, zemes nomas attiecības turpināsies kamēr strīdus zeme un māja būdamas atsevišķie nekustami īpašumi, nenonāks viena īpašnieka īpašumā. Pamatojoties uz minēto, tiesa atzina, ka konkrētajā gadījumā zemes nomas attiecības ir beztermiņa.

[3.6] Tiesa atzina, ka nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas ir priekšmets – strīdus zeme un nomas maksa, kuras apmērs nosakāms atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļai un Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumam lietā Nr.2017-17-01 "Par 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam": no 2016.gada 8.jūlija – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2018.gada 1.janvāra – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.maija – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Vienlaikus spriedumā norādīts – ja likumdevējs grozīs zemes piespiedu nomas maksas apmēra likmi vai apmēra aprēķināšanas kritērijus, grozāms arī nomas maksas apmērs, kas piemērojams pušu zemes nomas tiesiskajās attiecībās.

Pirmās instances tiesa atzina, ka atbildētājai papildus zemes nomas maksai nav jāmaksā pievienotās vērtības nodoklis.

[3.7] Spriedumā ir noraidīts prasījums atzīt, ka starp pusēm ir noslēgts zemes nomas līgums atbilstoši prasītājas pievienotajam nomas līgumam, jo zemes piespiedu nomas attiecību gadījumā, pastāvot strīdam, tiesa noteic zemes nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas, tas ir, nomas priekšmetu un maksu. Par pārējiem noteikumiem – dabiskām un nejaušām, puses var vienoties, saskaņojot savas gribas, bet, ja puses nevar vienoties, pusēm ir jāvadās no likuma.

[4] Apelācijas sūdzību par Rēzeknes tiesas 2019.gada 26.aprīļa spriedumu iesniedza SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", norādot, ka pārsūdz to pilnā apmērā, jo uzskata, ka pirmās instances tiesa nepareizi konstatēja faktu, ka prasītāja joprojām ir strīdus zemesgabala īpašniece, nesniedza juridisko novērtējumu atbildētājas iesniegtajiem pierādījumiem, kā arī pārsniegusi prasījuma robežas.

[4.1] Konstatēts, ka 2017.gada 19.janvārī pieņemts lēmums par prasītājas reorganizāciju un tajā iesaistītā sabiedrība ir SIA "Lansija". Atbilstoši reorganizācijas līguma projekta 9.punktā noteiktajam, reorganizācijas procesā prasītāja pilnībā nodod SIA "Lansija" piederošo nekustamo īpašumu – zemesgabalu, ar kadastra Nr./numurs A/,/adrese A/, 5731 m^2 platībā.

Nav šaubu, ka Civillikuma 994.panta pirmajā daļā noteikts, ka par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā, tomēr atbildētāja nepiekrīt un uzskata par nepamatotu pirmās instances tiesas secinājumu, ka sakarā ar prasītājas reorganizāciju un strīdus zemesgabala nodošanu īpašumā SIA "Lansija" prasītāja nezaudē prasījuma tiesības. Atsaucas uz Komerclikuma 350.panta otrās daļas 2.punktu, kas nosaka, ka reorganizācijas spēkā stāšanās brīdī sadalāmās sabiedrības manta uzskatāma par pārgājušu iegūstošo sabiedrību īpašumā atbilstoši līgumam.

Uzver, ka Komerclikums attiecībā pret Civillikumu ir speciālā tiesību norma, līdz ar to, pirmās instances tiesai nebija pamata neievērot Komerclikuma regulējumu par īpašuma tiesību pārejas brīdi sabiedrības reorganizācijas gadījumā.

Lietas materiāliem ir pievienoti pierādījumi, kas apliecina, ka pie dzīvokļu īpašniekiem ir vērsusies SIA "Lansija" ar aicinājumu noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu par strīdus zemesgabalu ar nomas tiesisko attiecību sākumu no 2016.gada 22.septembra. Dzīvokļu īpašniekiem nosūtītajos materiālos norādīts, ka 2016.gada 16.septembrī strīdus zemesgabalu 267 m^2 platībā prasītāja patapināja SIA "Lansija".

Apelatore norāda, ka civillietas materiāliem ir pievienots 2016.gada 22.septembrī starp dzīvokļa Nr.82, /adrese C/īpašnieci /pers. C/ un SIA "Lansija" noslēgtais zemesgabala nomas līgums. Minētais līgums pamato atbildētājas viedokli par to, ka prasītājai nav prasījuma tiesību konkrētajā lietā, jo zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības realizē SIA "Lansija", nevis prasītāja.

[4.2] Apelācijas sūdzības iesniedzēja uzskata, ka pirmās instances tiesa nav veikusi atbildētājas iesniegto pierādījumu vispusīgu pārbaudi, kā arī, spriedumā atbildētājas iesniegtajiem pierādījumiem nav sniegts juridiskais novērtējums. Spriedumā arī nav pamatots, kādēļ tiesa prasītājas iesniegtajiem pierādījumiem devusi priekšroku salīdzinājumā ar atbildētājas iesniegtajiem.

[4.3] Ar 2017.gada 30.maija prasības pieteikuma grozījumiem prasītāja grozīja prasību, lūdzot atzīt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu ar atbildētāju. Tomēr, ar 2018.gada 13.novembra prasības pieteikuma grozījumiem prasītāja no šī prasījuma ir atteikusies. No pēdējās prasības pieteikuma redakcijas secināms, ka prasījums pēc būtības nav vērsts pret atbildētāju. Prasītājs šajā civillietā neizvirza atbildētājai nekādus no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošus prasījumus.

No prasības pieteikuma izriet, ka prasītāja pati veiks matemātiska rakstura aprēķinus, sagatavos un nosūtīs zemes nomas rēķinus, iekasēs nomas maksājumus, kā arī veiks zemes nomas maksas parādu piedziņu.

[4.4] Apelatore vērš tiesas uzmanību uz apstākli, ka prasības pieteikuma lūgumu daļā prasītāja lūdza noteikt, ka papildus zemes nomas maksai dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par iznomājamo zemes gabalu, tomēr sprieduma rezolutīvajā daļā šis lūgums nav izspriests.

[4.5] Apelācijas sūdzības iesniedzēja norāda, ka tai nav saprotama tiesas argumentācija daļā par nomas maksas noteikšanu laika posmā no 2019.gada 1.maija, nosakot to 6% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības. Uzskata, ka šāds tiesas secinājums nav pamatots, jo saskaņā ar spēkā esošo likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu zemes nomas maksu nosaka pusēm rakstveidā vienojoties.

No pirmās instances tiesas sprieduma nav konstatējams, kādas juridiskās likuma roba aizpildīšanas metodes piemērošanas rezultātā pirmās instances tiesa nonāca pie secinājuma, ka nomas maksas apmērs no 2019.gada 1.maija tiek noteikts 6% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības.

[5] Apelācijas sūdzību par Rēzeknes tiesas 2019.gada 26.aprīļa spriedumu iesniedza arī prasītāja SIA "LansiMed", norādot, ka spriedums tiek pārsūdzēts daļēji.

[5.1] Apelācijas sūdzības iesniedzēja SIA "LansiMed" uzskata, ka pirmās instances tiesa ir nepareizi atzinusi par zemes nomnieku SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kurai strīdus ēkā nepieder ne dzīvoklis, ne kopīpašuma domājamās daļas no ēkas. Zemes nomnieki ir dzīvojamās mājas /adrese C/iedzīvotāji, kurus uz apsaimniekošanas līguma pamata pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

[5.2] No pēdējiem prasības pieteikuma grozījumiem redzams, ka prasītāja neko nav norādījusi par pievienotās vērtības nodokļa (PVN) piemērošanu. Prasītāja ir informēta par judikatūru, kāda izveidojusies PVN jautājumā attiecībā uz zemes likumisko nomu. Atsaucas uz Augstākās tiesas Senāta spriedumu lietā Nr.SKC-42/2019, kurā secināts, ka PVN ir iekļauts zemes nomas maksā.

Uzsver, ka no 2019.gada 1.maija vairs nav maksimālās zemes nomas maksas, kā tas redzams no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās prim daļas.

Pamatojoties uz minēto, uzskata, ka ir nepamatota pirmās instances tiesas norāde, ka prasītājai nav tiesību papildus nomas maksai prasīt arī pievienotās vērtības nodokļa samaksu, arī nomas maksai no 2019.gada 1.maija.

[5.3] Apelatore norāda, ka tās prasība ar pirmās instances tiesas spriedumu tika daļēji apmierināta, un tiesā bija iesniegts zvērināta advokāta Erlenda Baļķena rēķins 1210 EUR apmērā, kā arī pieteikts lūgums par šo izdevumu piedziņu no atbildētājas, tomēr pirmās instances tiesa šo lūgumu neizskatīja, nezināmu iemeslu dēļ.

[5.4] Uzskata, ka pirmās instances tiesas spriedums strīdu nav atrisinājis, bet ir atstājis plašu lauku tiesību normu interpretācijai, spriedumā norādot, ka pārējie zemes nomas līguma noteikumi ir apspriežami saskaņā ar likuma prasībām. Tiesa ir aprobežojusies tikai ar zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu konstatēšanu – priekšmetu un cenu, kas jau tāpat bija zināmi un tos nebija nepieciešams noskaidrot.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja pamatojoties uz speciālajām tiesību normām un judikatūru, norāda, ka jau ar dzīvokļu privatizācijas dienu, kurus personas brīvprātīgi privatizēja, un mantinieks atjaunojot īpašuma tiesības uz zemi – gan mājas kopīpašnieki, gan zemes īpašnieks – automātiski ir saistījušies zemes nomas attiecībās un ir automātiski noslēguši savstarpēji saistošu zemes nomas līgumu Civillikuma 2124.panta izpratnē.

Pirmās instances tiesa pieņemot spriedumu daļā par zemes nomas līguma noteikumiem nav vadījusies pēc likuma, bet tikai pēc judikatūras izvēles kārtībā. Tiesa ir ignorējusi likuma prasības par zemes nomas līguma noslēgšanas kārtību, gan arī citu judikatūru.

[5.5] Prasītāja uzskata, ka bez zemes piespiedu nomas būtiskajām sastāvdaļām ir arī citi būtiski jautājumi, kas tiesā būtu izskatāmi un ar spriedumu nolemti. Šie papildus būtiskie zemes nomas līguma noteikumi ir sekojoši.

[5.5.1] Maksājumi tiek maksāti divas reizes gadā, pusgadu uz priekšu, tas ir, no 1.janvāra un no 1.jūlija.

Nomas līgums ir slēdzams uz nenoteiktu laiku un, tā kā iedzīvotāju maksājumi ir mazi, tad nomas maksājumu noteikšana par mazāku termiņu arī no efektivitātes viedokļa nebūtu pamatota.

[5.5.2] Par katra maksājuma kavējumu nomnieks papildus maksā iznomātājam nokavējuma procentus 0,05 % par katru maksājuma kavējuma dienu. Maksājuma kavējums iestājas no pusgada sākuma otrā mēneša pirmā datuma.

Norādīto procentu likmi pašvaldības institūcijas piemēro par kavētiem maksājumiem, tāpēc tāda pati procentu likme ir piemērojama arī dzīvokļu īpašniekiem ar līgumu, jo no viņu maksājumiem atkarīgs, vai prasītājs spēs laicīgi samaksāt uz īpašumu gulstošo nekustamā īpašuma nodokli.

[5.5.3] Persona, kura aprēķina katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu, kā arī persona, kura nodrošina rēķinu sagatavošanu un piegādi, iekasē maksājumus un veic piedziņu pakalpojumu sniedzēja vārdā – SIA "LansiMed".

No minētā redzams, ka visas rūpes par rēķinu sagatavošanu, piegādi, maksājumu iekasēšanu un parādu piedziņu veic pati iznomātāja. Līdz ar to ēkas apsaimniekotājas – SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" līdzdalība zemes nomas jautājumā nav nepieciešama un tai nav nosakāma atlīdzība, jo nekādi darbi netiek veikti.

[5.5.4] Iznomātājs sniedz informāciju un izsniedz zemesgabala nomas rēķinus elektroniski, ar drošu elektronisko parakstu uz nomnieka e-pasta adresi, bet, ja tādas nav, tad pa pastu. Šajā gadījumā nomnieks papildus kompensē iznomātājam pasta pakalpojumu izmaksas.

Pamatojoties uz apelācijas sūdzībā norādītiem argumentiem, prasītāja lūdz tiesu daļēji atcelt pirmās instances tiesas spriedumu, apmierinot SIA "LansiMed" prasību pilnā apmērā.

[6.1] Tiesas sēdē SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotais pārstāvis apelācijas sūdzību uzturēja un paskaidroja, ka sakarā ar prasītājas reorganizāciju un strīdus zemesgabala nodošanu īpašumā SIA "Lansija" prasītāja zaudējusi prasījuma tiesības. Komerclikuma 350.panta otrās daļas 2.punktā noteikts, ka reorganizācijas spēkā stāšanās brīdī sadalāmās sabiedrības manta uzskatāma par pārgājušu iegūstošo sabiedrību īpašumā atbilstoši līgumam, prasības pēdējos grozījumos pret atbildētāju, lūdza noraidīt prasību pilnībā.

[6.2] Prasītājas pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Erlends Baļķens uzturēja prasītājas iesniegto apelācijas sūdzību pēc tajā norādītajiem motīviem un lūdza apmierināt prasību. Pirmās instances tiesa pieņemot spriedumu daļā par zemes nomas līguma noteikumiem ir ignorējusi likuma prasības par zemes nomas līguma noslēgšanas kārtību, zemes nomnieki faktiski ir dzīvojamās mājas /adrese C/ iedzīvotāji, kurus uz apsaimniekošanas līguma pamata pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

Motīvu daļa

[7] Noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus, novērtējot rakstveida pierādījumus lietā un apsverot abu pušu apelācijas sūdzību motīvus, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka SIA "LansiMed" prasība pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes nomas līguma noslēgšanu ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.pantu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās.

Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka apmierinot prasību daļēji, pirmās instances tiesa kļūdaini vērtējusi faktiskos apstākļus lietā un pušu tiesiskās attiecības.

[7.1] Prasībā norādīts, ka prasītājai piederošais zemesgabals piesaistīts atbildētāja apsaimniekotajai ēkai un starp SIA „LansiMed" un dzīvojamās mājas /adrese B/ iedzīvotājiem pastāv zemesgabala ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, kas atrodas /adrese A/ piespiedu nomas attiecības uz likuma pamata.

Atbilstoši zemesgrāmatā un Valsts zemes dienestā reģistrētajai informācijai SIA "LansiMed" reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – zemesgabalu, ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, kura platība ir 5731 m^2, atrodas /adrese A/, un, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/.

Zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu. (*sk.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. C29859011, SKC-5/2016*).

[7.2] No atbildētāja pilnvarotā pārstāvja paskaidrojumiem tiesas sēdē, ko apstiprina lietai pievienotie materiāli (lietas 1.sējuma 158.-163.lapa), prasītāja prasībā norādīto zemes gabalu 2016.gada septembrī patapinājusi SIA "Lansija". 2017.gada 19.janvārī pieņemts lēmums par prasītājas reorganizāciju. Atbilstoši reorganizācijas līguma projekta 9.punktā noteiktajam, reorganizācijas procesā prasītāja pilnībā nodod SIA "Lansija" piederošo nekustamo īpašumu – zemesgabalu, ar kadastra Nr./numurs A/, /adrese A/, 5731 m^2 platībā.

Civillietas materiāliem ir pievienots 2016.gada 22.septembrī starp dzīvokļa Nr.82, /adrese C/īpašnieci /pers. C/ un SIA "Lansija" noslēgtais zemesgabala nomas līgums. Norādītais līgums pamato atbildētājas viedokli, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības realizē SIA "Lansija".

Augstāk aprakstītie apstākļi tiesas sēdē netika apstrīdēti arī no prasītāja puses.

Civillikuma 994.panta pirmajā daļā noteikts, ka par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā. Lai gan atbildētāja uzskata, ka sakarā ar prasītājas reorganizāciju tā ir zaudējusi prasījuma tiesības.

[7.3] Kā pamatoti norādīts pirmās instances tiesas spriedumā – nomas tiesisko attiecību starp pusēm būtiskās sastāvdaļas ir priekšmets – zeme un nomas maksa, kuras apmērs nosakāms atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļai.

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa nav tulkojama kā likumdevēja gribа vienai pusei uzspiest otras puses subjektīvu vēlmi un pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan kā zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam, savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek – strīda gadījumā – nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124.pants).

Pienākuma uzlikšana vienai pusei noslēgt rakstisku līgumu šādā gadījumā ir lieka, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu (*sk.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lieta Nr.C39057712, SKC–336/2016*).

Eiropas līgumu tiesību principu 1:102.pantā ietverta norāde, ka puses brīvi stājas līgumattiecībās un nosaka to saturu, ievērojot labas ticības un taisnīguma prasības un šo Principu pavēlošās normas (*sk.: Principles of European Contract Law. Parts I and II. Edited by Ole Lando and Hugh Beale. The Hague, London, Boston: Kluwer Law International, 2000, arī Torgāns K.Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: TNA, 2014, 42.lpp.*).

[7.4] Saskaņā ar Civillikuma 2124.pantā noteikto, tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, t.i. par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

Pati prasītāja savā apelācijas sūdzībā atzīst, ka iegūstot savus īpašumus šajā lietā gan mājas kopīpašnieki, gan zemes īpašniece – faktiski ir saistījušies zemes nomas attiecībās un ir automātiski noslēguši savstarpēji saistošu zemes nomas līgumu Civillikuma 2124.panta izpratnē.

Sākotnēji prasībā lūgts atzīt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu ar atbildētāju. Bet 2018.gada 13.novembra prasības pieteikuma grozījumos (lietas 1.sējuma 140.-143.lapa), no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietoši prasījumi atbildētājai netiek izvirzīti, prasījums pēc būtības vairs nav vērsts pret atbildētāju.

No prasības pieteikuma izriet, ka prasītāja pati veiks matemātiska rakstura aprēķinus, sagatavos un nosūtīs zemes nomas rēķinus, iekasēs nomas maksājumus, kā arī veiks zemes nomas maksas parādu piedziņu.

[7.5] Lietas materiāliem ir pievienoti pierādījumi, apliecina, ka vienlaicīgi ar SIA "LansiMed" minētās prasības iesniegšanu, pie dzīvokļu īpašniekiem ir vērsusies arī SIA "Lansija", aicinot noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu par strīdus zemesgabalu ar nomas tiesisko attiecību sākumu no 2016.gada 22.septembra. Dzīvokļu īpašniekiem nosūtītajos materiālos norādīts, ka 2016.gada 16.septembrī strīdus zemesgabalu 267 m^2 platībā prasītāja SIA "LansiMed" patapinājusi SIA "Lansija". SIA "LansiMed" visas savas zemesgabala nomas maksas prasības pret dzīvojamās mājas /adrese C/īpašniekiem saskaņā ar Patapinājuma līguma 8.punktu nodevusi SIA "Lansija". Zemesgabala nomas līguma slēgšana ar SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" nav saimnieciski izdevīga, kādēļ nolemts šādu līgumu slēgt pa tiešo ar mājas iedzīvotājiem (lietas 1.sējuma 163.lapa).

Ielūkojoties Tiesu informācijas sistēmā integrētajā datu bāzē, redzams, ka kopš 2016.gada septembra abas sabiedrības (SIA "LansiMed" un SIA "Lansija") Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā sniegušas prasības pret dzīvojamās mājas /adrese C/īpašniekiem par zemes nomas līguma noslēgšanu. Viena no pēdējām lietām minētajā tiesā izskatīta 2019.gada 29.janvārī (civillieta Nr.30399017) pret /pers. M/ ar savstarpēju izlīgumu un zemes nomas līguma noslēgšanu.

Augstāk minētais liecina, ka prasītāja izvēlējusies realizēt savas zemes īpašnieka tiesības – prasīt noslēgt zemes nomas līgumu ar dzīvokļu īpašniekiem, kā zemes nomas tiesisko attiecību uz likuma pamata tiešo subjektu.

Atbildētāja, pārstāvot dzīvokļu īpašnieku intereses kā pašvaldības pilnvarotā persona (nevis dzīvokļu īpašnieku ar savstarpēju līgumu pilnvarotā persona), kas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu veic uz Privatizācijas likuma 50.panta septītās daļas pamata, slēdz zemes piespiedu nomas līgumu tad, kad likumā minētās puses nav izpildījušas tiem noteikto pienākumu

Līdz ar to, ņemot vērā aprakstītos apstākļus, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētājas apelācijas sūdzība ir apmierināma un SIA "LansiMed" prasība pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemesgabala piespiedu nomas attiecību atzīšanu ir noraidāma.

[7.6] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam – proporcionāli tai prasījuma daļai, kurā prasība noraidīta.

Ņemot vērā, ka prasība ir noraidīta, no prasītājas atbildētājas labā piedzenama samaksātā valsts nodeva par apelācijas sūdzību 71,14 EUR apmērā (lietas 1.sējuma 200.lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu, 40.panta pirmo daļu valsts ienākumos no prasītājas piespriežami ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi pirmās instances tiesā 8,92 EUR un apelācijas instances tiesā 3,41 EUR, kopā 12,33 EUR (lietas 1.sējuma 3.lapa, 2.sējuma 2.lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu nosakāmas 10 dienas sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

noraidīt SIA "LansiMed" prasību pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemesgabala piespiedu nomas attiecību atzīšanu.

Piedzīt no SIA "LansiMed", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs A/, labā tiesas izdevumus 71,14 EUR (septiņdesmit viens *euro* un 14 centi).

Piedzīt no SIA "LansiMed", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 12,33 EUR (divpadsmit *euro* un 33 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi maksājami Tiesu administrācijas, reģistrācijas Nr.90001672316, kontā Nr.LV51TREL2190458019000, maksājuma dokumentā norādot: saņēmēja iestāde Valsts kase, kods TRELLV22, maksājuma mērķis-21499 un dati lietas identificēšanai.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Latgales apgabaltiesā un atbildētājai samaksājot drošības naudu 300 EUR kontā – saņēmējs: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr.90000068892, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, konta Nr.LV83TREL8280010000000, ekonomiskās klasifikācijas kods: F22010010, norādot personas datus.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis I.Stivriņš

Tiesnese A.Šilova

Tiesnese L.Mežale