ECLI:LV:RIRT:2019:0115.C33640517.3.S

Lietas arhīva Nr. C-0477-19/7

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2019.gada 15.janvārī

Rīgas rajona tiesa tiesnese I.Bāliņa,
rakstveida procesā izskatīja civillietu akciju sabiedrības "Pilsētas zemes dienests" vienkāršotās procedūras prasībā pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2017.gada 30.novembrī akciju sabiedrība "Pilsētas zemes dienests" (turpmāk - prasītājs) cēlis tiesā vienkāršotās procedūras prasību pret /pers. A/ (turpmāk - atbildētājs) par naudas piedziņu.

[1.1.] Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam zemes nomas maksas parādu 119,31 *euro* apmērā un PVN 25,06 *euro* par laiku no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 7.decembrim, kopā 144,37 *euro*; lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no atbildētāja par labu prasītājam; noteikt prasītāja tiesības saņemt no atbildētāja 6% no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

[1.2.] Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./nodalījuma numurs/ir reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /īpašuma adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, kas sastāv no zemesgabala 7241 m^2 platībā. Šis zemes gabals tiek izmantots un ir noteikts kā funkcionāli nepieciešams daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku uzturēšanai, t.sk. ēkas /adrese/, Rīga uzturēšanai ir nepieciešama zemes gabala daļa 1949 m^2 platībā. Par šādu platību atbildētāja ēkas apsaimniekotāja personā ir noslēgusi līgumu ar prasītāju.

No minētā izriet, ka starp zemes īpašnieku un ēkas dzīvokļu īpašniekiem, tostarp, atbildētāju, ir pastāvējušas un pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektā daļa, 12.panta otrā prim daļa kā materiālo tiesību norma un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kā arī citas tiesību normas

Rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem.

Dzīvokļa īpašnieka pienākums veikt zemes nomas maksas samaksu zemes īpašniekam uz likuma pamata, kur nomas maksa tiek aprēķināta atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta un Civillikuma 1071.panta noteikumiem (atbilstoši kopīpašuma domājamās daļas apmēram, kā noteikts arī Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmajā daļā, likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12. panta pirmajā daļā).

Pušu starpā nav panākta vienošanās ne par nomājamās platības maiņu, ne par zemes nomas maksu, kas būtu atšķirīga no likumā noteiktās, secīgi dzīvokļa īpašuma īpašniekam ir jāmaksā nomas maksa likumā noteiktajā apmērā. Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektā daļa, 12.panta otrā prim daļa attiecīgajā laika posmā noteica, ka zemes gabala nomas maksa ir 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā par laiku no 01.01.2008.-30.09.2009. un 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā par laiku no 01.11.2009. Civillikuma 2142.pants nosaka, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi un līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad nomniekam jāmaksā nomas maksa par katru pusgadu uz priekšu.

Atbildētājs kā dzīvokļa īpašuma īpašnieks nav zemes īpašniekam – prasītājam (iepriekšējais nosaukums - AS "Juridiskais birojs "Specialis"", reģistrācijas numurs 40003541185) maksājis nomas maksu par laiku no 01.01.2008. līdz 07.12.2009. par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomu, tādējādi ir izveidojies zemes nomas maksas parāds. Ieraksts par atbildētāja īpašuma tiesībām uz dzīvokļu īpašumu ir izdarīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./nodalījuma numurs/.

Prasītājs, ņemot vērā Tieslietu ministra un viņa vadītās ministrijas nelikumīgo iejaukšanos tiesu spriešanā *(https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi,* šobrīd apstrīdēts tiesā), vērš tiesas uzmanību uz Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 4. marta spriedumā lietā Nr. SKC-40/2016 norādīto, ka komercdarījuma noslēgšanai piemērojami Civillikuma noteikumi par tiesiskajiem darījumiem. Nozīmīgākie no tiem ir noteikumi par gribas izteikumu (Civillikuma 1427. pants unturpm. p.), kā arī normas par līdzēju vienošanos (Civillikuma 1533. pants un turpm p.). Tātad komercdarījumā, tāpat kā jebkurā citā tiesiskā darījumā, saskaņā ar Civillikuma 1427.pantu ir nepieciešams brīvi pausts personas gribas izteikums. Konkrētajā gadījumā starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Tas nozīmē, ka nomas attiecībām ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas, proti, zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu ierobežo speciālās tiesību normas situācijās, ja uz tā zemes īpašuma atrodas citai personai piederošs ēku īpašums. Tādējādi uz likuma pamata pastāvošas nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā komercdarījumus. Uz to, ka minētais prasījums nav noildzis, vērtējot pret ēku apsaimniekotāju celtās prasības un sniegtās pretenzijas, norādīts arī advokāta atzinumā. Līdzīgi secinājumi ir izteikti ari spriedumos lietās SKC-349/2016 un SKC-198/2016. Cita starp - arī dzīvokļu īpašnieku līgumi ar apsaimniekotāju kā komersantu nav komercdarījumi Komerclikuma izpratnē, jo ir pilnvarojuma līgumi, (sal., RAT 2017.gada 13.februāra spriedums lietā C30673715: "Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11 .panta pirmo daļu, pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumiem. Atgūstot parādus, prasītāja rīkojas dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks. Apsaimniekotājs ir nevis patstāvīgs subjekts, bet gan dzīvojamās mājas kopības pārstāvis (skat., Augstākās tiesas spriedums lietā SKC-160/2015). Līdz ar to secināms, ka nav pamata konkrētajā gadījumā piemērot Komerclikuma 406.pantā noteikto noilguma termiņu, jo strīdos, kas izriet no pilnvarojuma līgumiem, noilguma termiņš ir desmit gadi atbilstoši Civillikuma noteikumiem.

Vienlaikus ir jāņem vērā apstāklis, ka prasības celšanu pret dzīvokļa īpašniekiem tieši un nepastarpināti likumdevējs zemes īpašniekiem ir pieļāvis tikai no 2015.gada 30.septembra.

Pirms tam šādas prasība bija ceļamas pret ēkas ikreizējo apsaimniekotāju, **ko prasītājs bija darījis**. Pēcāk, proti, pēc 2013.gada 17.decembra lietu par nomas attiecību konstatāciju jeb atzīšanu neturpinot, taču nosūtot apsaimniekotājam atgādinājumu, pielikumā, kas ir saistošs atbildētājiem šajā lietā. Secīgi prasītājs darījis visu attiecīgā laika posmā un tiesiskajā regulējumā iespējamo, ir ņēmis vērā judikatūras maiņu un ir ievērojis Civillikuma

1.pantā noteikto labas ticības principu attiecībās ar atbildētāju šajā lietā. Jo vairāk - atbildētāja pilnvarnieks ēkas apsaimniekotājs ir apliecinājis, ka līgumu par šo laika posmu slēgs tikai pēc tiesvedības lietā C04355106 pabeigšanas (noslēdza ātrāk, jo ar 2010.gada 1.janvāri nomas maksu nosaka likums un tā kļuva obligāta pārvaldes darbība), kas saista pārstāvamo (atbildētāju šajā lietā).

Strīda puses nav vienojušās par mediācijas izmantošanu strīda risināšanai pirms vēršanās tiesā un mediācija nav tikusi izmantota.

[1.3] Prasība pamatota uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo un otro daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 4.panta piekto daļu, 12.panta 2.[1] daļu, 13.pantu; Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.[3]panta pirmo daļu, 17.[4] panta ceturtās daļas 3.punktu, likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12. panta pirmo daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu; Civillikuma 1069., 1071., 1838., 2141., 2142.pantu.

[2] 2018.gada 6.septembrī Rīgas rajona tiesā saņemti prasības pieteikuma grozījumi, kuros prasītājs lūdz piedzīt par labu prasītājam zaudējumu atlīdzinājumu no atbildētāja 119,31 *euro* apmērā; piedzīt par labu prasītājam no atbildētāja tiesāšanās izdevumus.

[2.1] Prasība pieteikuma grozījumos norādīts, ka starp zemes īpašnieku un ēkas Rīgā, Maskavas ielā 256/2 dzīvokļu īpašniekiem, tostarp, atbildētāju, 2008.-2009.gadā pastāvēja zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulēja likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4. panta piektā daļa, 13.pants, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kā arī citas tiesību normas, tostarp likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 1. un 12.pants un Civillikuma 1068. un 1071.pants.

Nomas līgumi rakstveidā par šī zemes īpašuma lietošanu ar atbildētāja pilnvarnieku ēkas pārvaldnieku SIA "Ķengaraga nami" (tagad - SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"), pēc pārvaldnieka reorganizācijas tika noslēgti par periodu tikai sākot ar 2010.gadu, bet nomas maksa par zemes lietošanu par laiku līdz 2009. gada 31. decembrim nav maksāta.

Sakarā ar to, ka atbildētājs nepildīja likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikto pienākumu, lai tiesas ceļā noslēgtu zemes nomas līgumus, atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.panta gramatiskajai interpretācijai un tā laika (2005.- 2013.gada) tiesu praksei vēl 2006.gadā zemes īpašnieks vērsās ar prasību tiesā, prasību par līguma noslēgšanu tiesas ceļā, atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtajai daļai vēršot pret ēku pārvaldnieku - pašvaldību un tās pilnvarnieku - kapitālsabiedrību kā trešo personu, atbildoši likuma "Par tiesu varu" 16.pantam pildot tiesas norādījumus, kas sniegti citos spēkā nākušos nolēmumos.

Strīda izskatīšanai tika ierosināta civillieta Nr.C04355106. Ar Rīgas apgabaltiesas 2007.gada 19.jūnija spriedumu lietā Nr.C04355106 tika apmierināta zemes īpašnieka - prasītāja prasība pret atbildētāju likumīgo vietnieku Rīgas pilsētas pašvaldību Rīgas domes personā, un ar tiesas spriedumu tika atzīts, ka pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašnieku un Rīgas domi par nekustamo īpašumu /īpašuma adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, spriedumā nosakot, ka zemes nomas maksa ir 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Ar šo pašu spriedumu Rīgas Domei tika uzlikts par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu par šo zemes nekustamo īpašumu nomu. Par spriedumu Rīgas Dome iesniedza apelācijas sūdzību.

Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009.gada 19.marta spriedumu lietā Nr.C04355106, ???-159 tika apmierināta zemes īpašnieka prasība pret atbildētāju likumīgo vietnieku Rīgas pilsētas pašvaldību Rīgas domes personā, un ar tiesas spriedumu tika atzīts, ka pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības starp prasītāju un Rīgas domi uz virkni nekustamo īpašumu, spriedumā nosakot, ka zemes nomas maksa ir 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Ar šo pašu spriedumu Rīgas Domei tika uzlikts par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu par šo zemes nekustamo īpašumu nomu. Par spriedumu Rīgas Dome iesniedza kasācijas sūdzību.

Ar Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 15.septembra nelikumīgo spriedumu lietā Nr.C04355106, SKC-174/2010 tika atcelts Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009.gada 19.marta likumīgais un pamatotais spriedums lietā PAC-159.

Zemes īpašnieks pie ēku pārvaldnieka (Rīgas pašvaldības un SIA "Ķengaraga nami") 2008. -2010 gadā vērsās vairākkārtīgi, bet tiesvedības laikā vienošanos par nomas maksas samaksu neizdevās panākt. Tiesvedība lietā Nr.C04355106 beigusies 2013.gada 17.decembrī. Arī pēc tiesvedības noslēgšanās 2013.gada 17.decembrī, ēku pārvaldnieks, neskatoties uz nosūtītajiem atgādinājumiem, nomas līgumus atbildētājas likumīgais vietnieks - ēkas pārvaldnieks nav noslēdzis un nomas maksas samaksu nav veicis.

Zemes īpašnieks veicis visas saprātīgās un nepieciešamās darbības, lai nodibinātu tiesas ceļā zemes nomas tiesiskās attiecības, pēc kā būtu tiesīgs saņemt maksu par zemes lietošanu (nomas maksu) no ēkas pārvaldnieka vai atbildētāja tieši.

2008. - 2009.gadā spēkā esošās tiesību normas neparedzēja zemes īpašnieka tiesības celt atsevišķas prasības pret dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas līguma noslēgšanu vai nomas maksas piedziņu (to liedza Civillikuma 1068. pants, bet speciālās tiesību normas paredzēja zemes īpašnieka prasījuma tiesības pret pārvaldnieku kā visu dzīvokļu īpašnieku kopības likumisko pārstāvi, šīs prasījuma tiesības prasītājs ir realizējis), jo likums tolaik nenoteica vienotu nomas līguma būtisko sastāvdaļu - nomājamo platību. Pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem zemes īpašnieks prasījuma tiesības par nomas maksas piedziņu (līguma izpildi) ieguva tikai pēc kopēja līguma noslēgšanas (vai līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu tiesas ceļā vai ar likumu). Normatīvie akti zemes īpašniekam prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem ir devis vien ar 2013.gada 19.decembra grozījumiem Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, tā pārejas noteikumus papildinot ar 17.[4] pantu un pārejas noteikumu 16.-23. punktu, kur 23.punkts noteic, ka tiešie maksājumi par pakalpojumiem uzsākami ne agrāk kā 2015.gada 1.oktobrī, izņemot gadījumus, kad dzīvojamās mājas īpašnieks un pakalpojuma sniedzējs jau līdz 2015.gada 30.septembrim vienojušies par tiešajiem maksājumiem pakalpojuma līgumā (kas konkrētajā gadījumā nav noticis).

Atbildētājs kā dzīvokļa īpašuma īpašnieks nav slēdzis nomas līgumu ar prasītāju, nav ar līgumu vai citādu aktīvu gribas izteikumu pilnvarojis savu likumisko pārstāvi – ēkas apsaimniekotāju un pārvaldnieku to darīt, nav sniedzis savam likumiskajam pārstāvim - personai, kurai nodotas dzīvojamās mājas apsaimniekošanas tiesība atbilstošu finansējumu, nav prasījis pilnvarnieka norēķinu un nav arī zemes īpašniekam maksājis nomas maksu par laiku līdz 2009.gada decembrim par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomu.

Neskatoties uz vairākus gadus ilgušo tiesvedību starp prasītāju un atbildētāja likumisko pārstāvi - ēkas apsaimniekotāju "Rīgas namu pārvaldnieks" (reorganizēts), atbildētājs par to nav interesējies, savu likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikto pienākumu nav pildījis, tā rīkojoties pretēji Civillikuma 1. un 1415. pantam, prasītāja zemes gabalu izmantojot pēc saviem ieskatiem.

Arī pēcākus atgādinājumus un pretenzijas ne ēkas apsaimniekotājs, ne arī atbildētājs, nav ņēmuši vērā, aplami uzskatot, ka prasītājs ir zaudējis tiesības prasīt samaksu.

Zaudējumu apmēru veido atbildētāja kā dzīvokļa īpašnieka neveiktie zemes nomas maksas maksājumi zemes īpašniekam vismaz 5% apmērā no zemes gabala kadastrālas vērtības gadā laikā līdz 2009.gada 31.oktobrim un vismaz *6%* apmērā no zemes gabala kadastrālas vērtības gadā laikā no 2009.gada 1 novembra, kas dzīvokļa īpašniekam bija jāveic par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu (likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā un otrā daļa), proporcionāli atbildētājiem piederošo kopīpašuma domājamo daļu apmēram (Dzīvokļa

īpašuma likuma 13. panta pirmā daļa likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12. panta pirmā daļa, Civillikuma 1071. pants).

Atbildētājs kā dzīvokļa īpašnieks ir lietojis prasītāja zemes gabalu, bet nav veicis maksājumus zemes īpašniekam par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomu. Neveikto maksājumu rezultātā zemes īpašnieks nav guvis ienākumus nesaņemtās zemes nomas maksas apmērā

[2.2] Prasības pieteikuma grozījumi pamatoti uz Civillikuma 3., 1071., 1778., 1838.pantu likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.pantu, likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12. panta pirmo daļu.

[3] 2019.gada 14.janvārī tiesā saņemti prasītāja paskaidrojumi, kuros prasītājs lūdz apmierināt prasību, piedzīt zaudējumu atlīdzinājumu no atbildētāja 119,31 *euro* apmērā, kā arī lemt par tiesāšanās izdevumu atlīdzinājumu no atbildētāja par labu prasītājam.

[4] 2017.gada 7.decembrī atbildētājam nosūtīts prasības pieteikuma noraksts un paskaidrojuma veidlapa, savukārt 2018.gada 10.septembrī atbildētājam nosūtīti prasības pieteikuma grozījumi. Atbilstoši Civilprocesa likuma 250.^{21} panta otrajā daļā noteiktajam, atbildētājam izskaidrots, ka paskaidrojuma neiesniegšana nav šķērslis sprieduma taisīšanai lietā, kā arī par to, ka atbildētājs var lūgt lietas izskatīšanu tiesas sēdē.

Atbildētājs paskaidrojumus nav sniedzis.

[5] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 250.^{25} panta pirmo daļu, ja puses nelūdz lietas izskatīšanu tiesas sēdē vai tiesa neuzskata par nepieciešamu lietu izskatīt tiesas sēdē, vienkāršotās procedūras prasības tiesa izskata rakstveida procesā, savlaicīgi paziņojot pusēm par datumu, kad sprieduma norakstu varēs saņemt tiesas kancelejā.

Puses nav lūgušas izskatīt lietu tiesas sēdē, līdz ar to 2018.gada 10.septembrī pusēm paziņots, ka lieta tiks izskatīta rakstveida procesā un sprieduma noraksts pusēm būs pieejams tiesas kancelejā 2019.gada 15.janvārī

Puses nav pieteikušas noraidījumu tiesnesim.

Motīvu daļa

[6] Pārbaudījusi lietas materiālus, tiesa atzīst, ka prasība ir apmierināma.

[7] Lietā nav strīda, ka uz zemes gabala /īpašuma adrese/, kadastra numurs 0100 078 2172, kas sastāv no zemesgabala 7241 m^2 platībā atrodas dzīvojamā ēka /adrese/, kuras uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli piesaistīta minētā zemes gabala daļa 1949 m^2 platībā.

Lietā nav strīda, ka zemes īpašnieks no 2005.gada 15.februāra ir bijis prasītājs (iepriekšējais nosaukums - AS "Juridiskais birojs "Specialis"") (lietas 9.lapa).

Ar lietā esošo izdruku no Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./nodalījuma numurs/ir pierādīts, ka, pamatojoties uz 2002.gada 26.februāra pirkuma līgumu, atbildētājam ir reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /īpašuma adrese/. Minētās atbildētāja īpašuma tiesības izbeigušās pamatojoties uz 2009.gada 1.decembra pirkuma līgumu un saskaņā ar zemesgrāmatu tiesneses 2009.gada 8.decembra lēmumu. (lietas 8.lapa)

[8] Prasītājs lūdz piedzīt zaudējumu atlīdzinājumu 119,31 *euro* apmērā, ko veido nesaņemtā zemes nomas maksa laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 7.decembrim.

Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Judikatūrā ir nostiprināta atziņa, ka gadījumos, kad zemes lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, tām ir piespiedu raksturs un ņemot vērā, ka starp pusēm nav noslēgts zemes nomas līgums, starp pusēm pastāv likumiskā (piespiedu) noma. Šādos gadījumos rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs, kam ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr.SKC-71/2009*).

No lietā esošajiem pierādījumiem tiesa konstatē, ka prasības pieteikumā norādītajā laika periodā starp prasītāju un atbildētāju pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, jo atbildētājam piederošais nekustamais īpašums atradās uz prasītāja piederošā zemes gabala.

Tiesas ieskatā apstāklis, ka starp prasītāju un atbildētāju nav noslēgts zemes nomas līgums, neatbrīvo atbildētāju no pienākuma maksāt zemes nomas maksu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, tas ir, uz likuma pamata. Prasītājam kā zemes nekustamā īpašuma īpašniekam ir tiesības par sava īpašuma tiesību aprobežojumu, kas izveidojies no viņa gribas neatkarīgu iemeslu dēļ, saņemt atlīdzību normatīvajos tiesību aktos noteiktajā apmērā.

[8.1.] Saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.punktu zeme un uz tā esošā daudzdzīvokļu māja konkrētajā gadījumā ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti.

Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektā daļa noteic, ja zemes un apbūves īpašnieki ir dažādi (likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. panta pirmā daļa), viņu savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar šā likuma 12.pantu. Attiecībās, kuras minētais pants neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi.

Civillikuma 3.pants noteic, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies.

Civillikuma 1069.pants noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopēju lietu. Atbilstoši Civillikuma 1071.pantam uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai nepieciešamie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta īpašnieka (dzīvokļa īpašnieka) pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu - uz kura atrodas privatizētais objekts.

Dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes ir noteikts arī likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantā (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.decembrim).

Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.oktobrim) 54.panta otrajai daļai, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes

kadastrālās vērtības. Pārējos gadījumos zemes gabala nomas maksu nosaka, privatizētā objekta īpašniekam vienojoties ar zemes gabala īpašnieku.

Savukārt atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2010.gada 2.martam) 54.panta otrajai daļai, zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Tā kā pušu starpā pastāv likumiskās (piespiedu) zemes nomas tiesiskās attiecības, prasītājs ir pamatoti aprēķinājis radušos zaudējumus – nesamaksāto zemes nomas maksu likumā noteikto procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, kāds ir bijis noteikts ar likumu 2008.gadā - 5%, no 2009.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim – 5%, no 2009.gada 1.novembra līdz 7.decembrim – 6% no zemes kadastrālās vērtības.

[8.2.] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta piekto daļu pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Atbildētājs nav izmantojis savas Civilprocesa likuma 74.pantā paredzētās tiesības un nav sniedzis rakstveida paskaidrojumus, nav cēlis iebildumus pret prasību, nav apstrīdējis prasības pieteikumā minētos faktus vai parāda aprēķinu, kā arī nav tiesā iesniedzis pierādījumus par to, ka būtu veikta naudas līdzekļu samaksa.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Tiesa konstatē, ka lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētājs ir atlīdzinājis prasītājam radušos zaudējumus. Ievērojot minēto, tiesa atzīst par pierādītu prasību par zaudējumu 119,31 *euro* piedziņu no atbildētāja.

[9] Prasībā lūgts atzīt prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja likumiskos 6% gadā no piedzītās summas.

Civilprocesa likuma 195.pants noteic, ka taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa, tostarp, norāda prasītāja tiesības par laiku līdz spieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus, minot arī to apmēru. Tādējādi tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu prasītājam nosakāmas tiesības līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja likumiskos 6% gadā no nenomaksātās piedzenamās pamatsummas.

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

Tādejādi no atbildētāja par labu prasītājam piedzenami tiesas izdevumi: nomaksātā valsts nodeva 71,14 *euro* apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,30 *euro* apmērā.

[11] Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētāja ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 28 *euro* apmērā.

Civilprocesa likuma 44.panta otrā daļa noteic, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji, kā arī tad, ja prasītājs neuztur savus prasījumus sakarā ar to, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punktu izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 *euro*, atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

Civilprocesa likuma 44.panta ceturtā daļa noteic, ja prasība ir izskatīta tikai pirmās instances tiesā, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nedrīkst pārsniegt 50 procentus no šā panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā atlīdzības apmēra.

Līdz ar to no atbildētāja par labu prasītājam piedzenami izdevumi par advokāta palīdzību 17,90 *euro* apmērā, bet pārējā daļā lūgums par ar lietas vešanu saistīto izdevumu advokāta palīdzības samaksai piedziņu 10,10 *euro* apmērā ir noraidāms.

[12] Civilprocesa likuma 204.[1] pants nosaka, ka, taisot spriedumu par naudas summu un tiesas izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Tiesa, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 190., 193., 204.[1] pantu, Civilprocesa likuma 250.[25], 250.[27]panta (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2018.gada 1.martam, saskaņā ar Civilprocesa likuma Pārejas noteikumu 138.punktu),

nosprieda:

prasību apmierināt.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu akciju sabiedrībai "Pilsētas zemes dienests", reģistrācijas numurs 40003541185, zaudējumus 119,31 *euro* apmērā, valsts nodevu 71,14 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 *euro* apmērā un ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 17,90 *euro* apmērā, kopā 211,65 *euro* (divi simti vienpadsmit *euro* un 65 centi), samaksu veicot uz akciju sabiedrības "Pilsētas zemes dienests", reģistrācijas numurs 40003541185, bankas kontu Nr.LVRIKO0002930228873, AS "Luminor Bank".

Noteikt akciju sabiedrībai "Pilsētas zemes dienests", reģistrācijas numurs 40003541185, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, 6% (sešus procentus) gadā no piespriestās, bet neizpildītās pamatsummas.

Prasību daļā par ar lietas vešanu saistīto izdevumu advokāta palīdzības samaksai 10,10 *euro* apmērā piedziņu noraidīt.

Sprieduma labprātīgai izpildei noteikt termiņu - 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese I.Bāliņa