Lietas Nr.C30709916
Lietvedības Nr.C-2570-17/2

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā
2017.gada 9.maijā

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā : tiesnese K.Maike
ar sekretāri Ž.Brokāni
piedaloties atbildētājas pārstāvim zvērinātam advokātam /persona A/
2017.gada 25.aprīlī
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /persona B/ maza apmēra prasībā pret /pers. C/ par parāda piedziņu, un

k o n s t a t ē j a :

Prasītāja /persona B/ (uz prasības celšanas brīdi maksātnespējīgā AS /persona B/) iesniegusi tiesā maza apmēra prasību pret atbildētāju /pers. C/ par zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Prasībā norādīts, ka prasītāja no 2015.gada 13.oktobra ir zemes nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs A/, kopīpašniece. Pamatojoties uz 2015.gada 7.septembra cesijas līgumu prasītāja no iepriekšējā zemes īpašnieka /pers. D/, ieguvusi prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas samaksu.

Zemes īpašuma daļa tiek lietota un izmantota dzīvojamās ēkas /adrese/, uzturēšanai un apsaimniekošanai. Atbildētāja laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 11.maijam bijusi dzīvokļa īpašuma Nr.90, /adrese/, īpašniece.

Prasītājas ieskatā, minētie fakti pierāda, ka lietā pastāv likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantā paredzētie apstākļi, t.i., zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Līdz ar to starp zemes īpašniekiem un ēkas dzīvokļu īpašniekiem, tostarp, atbildētāju, pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.^{1}daļa un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kur abas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas – nomas maksa ar likumu un nomājamā platība ar administratīvo aktu. Atsaucas uz Augstākās tiesas Senāta spriedumiem lietās Nr.SKC-71/2009 un Nr.SKC-43/2011 un tiesību doktrīnā norādīto, ka rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem.

Prasībā norādīts, ka 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 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 30.septembrim un 6 % apmērā par laika periodu no 2009.gada 1.novembra. Tāpat atbildētājam par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešama, ēku nododot privatizācijai.

Pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta 2.^{1}daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.^{4}panta ceturto un piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantu un Civillikuma 1069., 1071., 1838., 2141., 2142.pantu, prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksu EUR 350,14 apmērā un tiesāšanas izdevumus to faktiskajā apmēra, kā arī noteikt prasītājai tiesības saņemt līdz sprieduma izpildei 6 % no piedzītās summas.

Atbildētāja iesniegusi paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst, pamatojoties uz turpmāk minēto. Prasītāja prasa zemes nomas maksas parādu par zemes gabalu ar kadastra numuru /numurs /par 3642m^{2} platībā lietošanu. Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajai daļai, zemes gabala īpašnieka pienākums ir 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 VAS "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Atbilstoši zemesgrāmatas izdrukai, dzīvojamā ēka /adrese/, nav saistīta ar zemesgabalu ar kadastra numuru /numurs /, kā arī nav kādas ēkai noteiktas piesaistītas platības. Zemesgabala plāns, ko pievienojusi prasītāja, sagatavots 2016.gada 25.jūlijā pēc zemes īpašnieka pasūtījuma un nav redzams, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu būtu apstiprinājusi pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija vai VAS "Privatizācijas aģentūra". Līdz ar to, prasītājas iesniegtais zemes robežu plāns dzīvokļu īpašniekiem nav saistošs. Minētais atspoguļo zemes īpašnieka vienpusēju gribu. No zemes robežu plāna redzams, ka tajā iezīmēts koplietošanas ceļš, ko izmanto arī citu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki. Tāpat, brīvais laukums starp dzīvojamā mājām /adrese/ un /adrese/ nav sadalīts taisnīgi. Atbildētājs norāda, ka /pers. D/ īpašuma tiesības

nostiprinātas zemesgrāmatā 2003.gada 19.augustā un jāņem vērā arī attiecīgi normatīvie akti. Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas redakcija, kas bija spēkā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim, pārejas noteikumu 7.punkts noteica, ka 2008., 2009., 2010.gadā zemes nomas maksa nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksu vairāk nekā par 25 procentiem. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas pirmais teikums redakcijā, kas bija spēkā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim, noteica, ka zemes nomas maksa privatizēta dzīvokļa īpašniekam nedrīkst pārsniegt 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Tādējādi, aprēķinot zemes nomas maksu par 2008.gadu, jāņem vērā 2007.gada zemes kadastrālā vērtība, proti, LVL 32949. Līdz ar to, pēc atbildētājas aprēķina par 2008.gadu nomas maksa atbilst LVL 25,67 apmēram, bet par periodu no 2009.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 11.maijam – LVL 11,52, kopā LVL 37,19, kas atbilst EUR 48,05 apmēram.

Saskaņā ar ierakstiem Uzņēmumu reģistrā 2016.gada 20.septembrī AS /persona B/ atjaunota maksātspēja.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 250.^{26}pantu lietas iztiesāšana nozīmēta tiesas sēdē.

Uz tiesas sēdi prasītājas AS /persona B/ pārstāvis nav ieradies, 2017.gada 25.aprīlī saņemts pārstāvja iesniegums, kurā lūdz lietu izskatīt bez pārstāvja klātbūtnes, uztur prasību pilnā apmērā.

Atbildētājas pārstāvis tiesas sēdē prasību neatzina, paskaidrojumus sniedza atbilstoši lietā esošiem rakstveida paskaidrojumiem.

Motīvu daļa

Noklausījusies atbildētājas pārstāvja paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi un novērtējusi pierādījumus lietā, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs /izdrukas redzams, ka zemes gabals /adrese/, 6113 kv.m. platībā, kadastra Nr./numurs A/, ir kopīpašums, no kura 99/100 domājamo daļu īpašnieks laika periodā no 2003.gada 8.augusta līdz 2015.gada 12.oktobrim bija /pers. D/, savukārt no 2015.gada 13.oktobra īpašniece ir /persona B/", savukārt 1/100 domājamās daļas īpašnieks no 2003.gada 1.oktobra ir /pers. E/.

Ar 2015.gada 7.septembrī starp /pers. D/, kā cedentu, un /persona B/", kā cesionāru, noslēgto cesijas līgumu cedents nodod un cesionārs pieņem prasījumus, kas cedentam ir pret ēkas /adrese/ (..) dzīvokļu īpašniekiem un/vai apsaimniekotāju un izriet no cedenta īpašuma tiesībām uz nekustamiem īpašumiem /adrese / (..), no īpašuma iegūšanas dienas līdz īpašuma tiesību izbeigšanās dienai, tostarp un jo īpaši - zemes piespiedu nomas maksas prasījumus.

Līdz ar to atzīstams, ka atbilstoši 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.punktam, zeme un uz tās esošā daudzdzīvokļu māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti.

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 minētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemes gabalu, pamatojoties uz likumu, nevis līgumu. Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu, un šis tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (*sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12.punktu*). Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nodošana lietošanā nenotiek, jo nekustamā īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums turpina pastāvēt, kā arī ar likumu ir noteiktas gan zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, gan ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu.

Satversmes tiesa, izvērtējot Civillikuma 1068.panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam, atzinusi: „Ja attiecības starp zemes gabala īpašnieku un uz šā zemes gabala uzbūvētas dzīvojamās mājas īpašnieku ir izveidojušās uz likuma pamata, proti, izveidojušās tā saucamās piespiedu nomas attiecības, tad zemes gabala kopīpašniekam ir tiesības prasīt likumā noteikto nomas maksu proporcionāli tam piederošajai zemes gabala domājamai daļai neatkarīgi no citu kopīpašnieku piekrišanas šādam prasījumam" (*sk. Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra spriedumu lietā Nr. 2011-01-01 14.3.2.punktu*). Savukārt tas neliedz pārējiem zemes kopīpašniekiem prasīt no ēku īpašnieka likumā noteikto nomas maksu proporcionāli tiem piederošajām zemes gabala domājamām daļām, bet strīdus gadījumā atsevišķs zemes īpašnieks var celt prasību tiesā par nomas maksas noteikšanu.

Ievērojot minēto, katram kopīpašniekam ir tiesības saņemt nomas maksu par tam piederošo zemes gabala domājamo daļu.

Nav strīda, ka strīdus zemes gabala kopējā platība sastāda 0,6113 ha (6113 kv.m.). No 2001.gada 19.novembra ēku (būvju) īpašuma /adrese/ robežu plāna izriet, ka īpašums atrodas uz zemes, kas nav ierakstīta zemesgrāmatā un saskaņā ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 2001.gada 20.decembra lēmumu Nr.25/2 par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai piesaistītā zemes kopplatība noteikta 4824 kv.m. Savukārt no lietā esošā sertificēta mērnieka 2016.gada 25.jūlijā sastādītā ēkai funkcionāli piesaistāmo zemju plāna redzams, ka dzīvojamai ēkai /adrese/ funkcionāli piesaistāmā zemes gabala platība noteikta 0,3642 ha (3642 kv.m.). Tiesai nav pamata apšaubīt sertificēta mērnieka sastādīto plānu, kā arī atbildētājs nav iesniedzis tiesā pierādījumus, ka atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" nosacījumiem būtu vērsies pašvaldībā ar lūgumu pārskatīt privatizācijas procesā mājai par funkcionāli nepieciešamu atzītā zemes gabala platību.

Bez tam, atbilstoši Civilprocesa likuma 192.pantam tiesa taisa spriedumu nepārsniedzot prasījuma robežas, līdz ar to konkrētajā gadījumā izskatāms prasījums par zemes nomas maksas piedziņu par zemes gabalu 3642 kv.m. platībā.

Saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.^{1} daļu, ja uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Minētā likuma 12.panta otrās daļas redakcijā, kas bija spēkā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 30.septembrim – ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas šā likuma 12.panta pirmās daļas 3.punktā minētie objekti, kā arī

daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, valstij vai pašvaldībām piederoši ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.oktobrim) noteica, ka 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.

Civillikuma 1069.pantā noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopējo lietu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums, cita starpā, maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus, maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Apstāklis, ka starp zemes īpašnieku un atbildētāju nav noslēgts zemes nomas līgums, neatbrīvo atbildētāju no pienākuma maksāt par zemes nomu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, t.i., uz likuma pamata.

Nosakot nomas maksas apmēru, tiesa ņem vērā LR Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 28.oktobra spriedumā paustās atziņas, ka izšķirot strīdu par nomas maksas apmēru laikā līdz 2011.gada 1.februārim, nomas maksa par 2008., 2009., 2010.gadu, nosakāma, piemērojot 25% ierobežojumu visos zemes piespiedu nomas gadījumos neatkarīgi no tā, vai iepriekš līgums bijis noslēgts, vai nav bijis noslēgts. *(sk. LR Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 28.oktobra spriedumu lietā Nr.C28195709, SKC-0109-15).*

Līdz ar to, tiesa atzīst, ka atbildētājai ir pienākums maksāt prasītājai zemes nomas maksu atbilstoši viņai piederošajām domājamām daļām no dzīvokļa īpašuma 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 11.maijam, piemērojot 25% ierobežojumu nomas maksas apmēram, par pamatu ņemot 2007.gada zemes kadastrālo vērtību, kas saskaņā ar lietā esošo izziņu ir LVL 32949 apmērā.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka no atbildētājas par labu prasītājai, atbilstoši viņas īpašumā esošajām 99/100 domājamām daļām, piedzenams zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 11.maijam EUR 73,58 apmērā, atbilstoši šādam aprēķinam :

par 2008.gadu – LVL 32949 (zemes kadastrālā vērtība 2007.gadā) : 3642 kvm (zemes gabala platība) = 9,05 LVL/kvm x 63,10 (iznomātā platība) = LVL 571,06 (kadastrālā vērtība gadā) x 5% = LVL 28,55 (nomas maksa par 2007.gadu) + 25% = LVL 35,69 (nomas maksa 2008.gadā) x 99% (prasītājai piederošās domājamās daļas no zemes gabala) = LVL 35,33 (atbildētājai maksājamais zemes nomas maksas apmērs 2008.gadā) = EUR 50,27.

par 2009.gadu – LVL 35,33 (nomas maksa par 2008.gadu) : 365 (dienu skaits gadā) = LVL 0,10 (dienā) x 131 (dienas līdz īpašuma tiesību izbeigšanai atbildētājai) = LVL 13,10 + 25% = LVL 16,38 (nomas maksa par periodu no 2009.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 11.maijam) = EUR 23,31.

Kopā zemes nomas maksa par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 11.maijam EUR 50,27+EUR 23,31=EUR 73,58.

Attiecīgi prasība daļā par zemes nomas maksas parāda EUR 276,56 piedziņu noraidāma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu prasītājai atzīstamas tiesības par laiku no sprieduma spēkā stāšanas līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā no parāda summas – EUR 73,58, ņemot vērā Civillikuma 1763.panta nosacījumus par to, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos atbrīvoti administratori prasībās, kas celtas to personu labā, kurām pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process.

Ievērojot minēto, no atbildētājas par labu valstij piedzenami tiesas izdevumi, kas sastāv no valsts nodevas proporcionāli apmierinātajam prasības apmēram EUR 14,95 (EUR 73,58 x 100 : EUR 350,14 = 21,01%; EUR 71,14 x 21,01% = EUR 14,95) un ar lietas izskatīšanu saistītiem izdevumiem EUR 3,42.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1}pantu atbildētājam nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei. Minētais termiņš skaitāms no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 93., 97., 193., 195., 204.^{1}, 250.^{26}pantu un 250.^{27} panta otro daļu, tiesa

n o s p r i e d a :

prasību apmierināt daļēji.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /persona B/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009gada 11.maijam EUR 73,58 apmērā (septiņdesmit trīs *euro* un 58 *centi*), nosakot, ka samaksa veicama prasītāja norādītajā kontā – AS "Privatbank", konta Nr./konta numurs/.

Noteikt /persona B/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, tiesības no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par laiku no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos procentus 6% gadā no parāda, t.i. no EUR 73,58 apmērā, ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Noraidīt Prasību daļā par zemes nomas maksas parāda EUR 276,56 (divi simti septiņdesmit seši *euro* un piecdesmit seši *centi*) apmērā piedziņu.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, valsts labā valsts nodevu EUR 14,95 (četrpadsmit *euro* un deviņdesmit pieci *centi*). Samaksa veicama Valsts kases, reģistrācijas Nr.90000050138, kontā Nr.LV55TREL1060190911200, BIC kods TRELLV22.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 3,42 (trīs *euro* četrdesmit divi *centi*). Samaksa veicama Tiesu administrācijas, reģistrācijas Nr.90001672316, kontā

Nr.LV51TREL2190458019000, BIC kods TRELLV22, klasifikācijas kods 21499.

Noteikt, ka spriedums izpildāms labprātīgi 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Dokuments, kas apstiprina tiesas izdevumu samaksu valsts labā, iesniedzams Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas kancelejā tiesas sprieduma labprātīgas izpildes termiņa laikā.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 (divdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas diena noteikta 2017.gada 23.maijs.

Pilns spriedums sastādīts un pieejams kancelejā 2017.gada 31.maijā.

Tiesnese K.Maike