Lietas Nr. C30716311
Lietas arhīva Nr. CA-0140-15/15

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2015.gada 21.janvārī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese M.Ābele
tiesneses I.Strelča un L.Gavare
ar sekretāri /pers. D/

piedaloties apelācijas sūdzības iesniedzējas – atbildētājas SIA "Tomo nami" pārstāvjiem /pers. E/ un /pers. F/,
prasītājas maksātnespējīgās AS "Reversed" un trešās personas SIA "Latzeme" pārstāvim un /pers. G/ juridiskās palīdzības sniedzējam zvērinātam advokātam Normundam Šlitkem,

izskatīja atklātā apelācijas instances tiesas sēdē civillietu AS „Reversed" prasībā pret SIA „Tomo nami" ar trešajām personām SIA „Latzeme" un /pers. G/ par parāda piedziņu, sakarā ar SIA „Tomo nami" apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 28.jūnija spriedumu, un

k o n s t a t ē j a

2011.gada 7.oktobrī AS „Reversed" iesniegusi Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā prasību pret SIA „Tomo nami" ar trešām personām SIA „Latzeme" un /pers. G/ par parāda piedziņu.

AS „Reversed", pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta otro un ceturto daļu, Civillikuma 1765.panta otro un trešo daļu, 2120. un 2124. pantu, lūdz:

konstatēt, ka starp zemes gabala adrese, kadastra Nr. /numurs A/, īpašniekiem un dzīvojamo ēku /adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/ dzīvokļu apsaimniekotāju SIA „Tomo nami" pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, kur nomas objekts ir zemes gabala adrese, kadastra Nr. /numurs A/, daļa 16878 kvm platībā un nomas maksa ir 6 % (seši procenti) no zemes gabala vērtības gadā (neskaitot pievienotās vērtības nodokļa maksājumu), kā arī nomnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu;

piedzīt no SIA „Tomo nami" par labu AS „Reversed" parādu Ls 45 914,66 un likumiskos procentus Ls 780,65, kopā Ls 46695,31 apmērā un tiesāšanās izdevumus, tostarp izdevumus sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka AS „Reversed", SIA „Latzeme" un /pers. G/ ir īpašnieki zemes nekustamajam īpašumam adrese, kadastra Nr. /numurs A/, ar kopējo platību 23163 m^2 (turpmāk - zemes gabals).

Uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Zemes gabala daļa 16878 m^2 platībā tiek izmantota daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku /adrese/, //adrese///adrese//adrese/ un /adrese/ (turpmāk - ēkas) apsaimniekošanai un uzturēšanai.

Zemes gabala un ēku īpašnieku starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, ko regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.1.daļas un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas noteikumi.

Saskaņā ar 2010.gada 4.jūnija Kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līgumu, prasības par parādu piedziņu no ēku pārvaldniekiem un apsaimniekotājiem visu kopīpašnieku vietā pilnvarota celt AS „Reversed", kurai ir cedēta pārējiem kopīpašniekiem piekritīgā nomas maksas daļa.

Ēku pārvaldīšanu un apsaimniekošanu līdz 2009.gada nogalei (oktobrim - novembrim) veica AS „Māju serviss KSA", ar kuru zemes īpašniekiem bija noslēgti zemes nomas līgumi par ēku uzturēšanai nepieciešamo zemes gabalu nomu. Katras ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai ir nepieciešami un tika nomāti 2813 kv.m no zemes gabala, kura robežas ēku īpašniekiem bija zināmas.

2009.gada novembrī prasītājs saņēmis AS „Māju serviss KSA" paziņojumus, ka ēku pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības nodotas SIA „Biznesa centrs Tomo"".

2010.gada 27.septembrī zemes īpašnieki saņēmuši faksa sūtījumu ar 2010.gada 22.janvāra vienošanos starp SIA „Biznesa centrs „Tomo"" un SIA „Tomo nami" par to, ka saistību pārņēmēja SIA „Tomo nami" pārņem no pārvaldnieka SIA „Biznesa centrs „TOMO"" visas saistības, kas izriet no ēku apsaimniekošanas.

2010.gada 29.decembrī starp zemes gabala īpašnieku pilnvaroto personu un SIA „Tomo nami" pilnvaroto personu kā ēku pārvaldnieku notikušas sarunu procedūra par zemes nomas līguma noslēgšanu, nomas maksas parāda samaksu un nomas līguma noteikumiem. Sarunu laikā puses konstatēja, ka nepastāv strīds par iznomājamo zemes gabalu un tā platību, taču puses nevarēja vienoties par zemes nomas maksu un līguma nejaušajām sastāvdaļām, par ko sastādīts attiecīgs akts.

Zemes nomas maksu zemes īpašniekam ne atbildētājs, ne arī ēku īpašnieki nav maksājuši. Zemes nomas maksas parāds veidojies kopš dienas, kad ēku pārvaldīšanu un apsaimniekošanu sākusi veikt SIA „Biznesa centrs „Tomo"".

Prasītāja uzskata, ka prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu ceļama pret ēku apsaimniekotāju. Ēku apsaimniekošanas darbības veic

SIA „Tomo nami" un SIA „Tomo nami" kā faktiskais apsaimniekotājs ir atbildīga par zemes nomas maksas samaksu zemes īpašniekam.

Ņemot vērā tiesību normas un aktā par sarunu procedūru zemes nomas līguma noslēgšanai konstatēto, ka puses nevar vienoties par zemes nomas maksas apmēru, zemes īpašnieku pārstāvis SIA „Latzeme" 2011.gada 13.janvārī SIA „Tomo nami" nosūtījusi paziņojumu par zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu. Zemes īpašnieks saskaņā ar minētajām tiesību normām informēja apsaimniekotāja pārstāvi, ka nosaka zemes nomas maksu 6% apmērā no iznomātā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Tādējādi atbildētājam ir pienākums veikt zemes nomas maksas maksājumus 6 % apmērā no iznomātā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, kā arī kompensēt zemes īpašniekam tā samaksāto nekustamā īpašuma nodokli.

Atbildētāja zemes nomas maksas parāds par 2011.gadu ir Ls 45914,66, ko veido zemes nomas maksas parāds Ls 34930,77, PVN (22%) Ls 7678,83 un NĪN kompensācija Ls 3332,06.

Uzskata, ka atbildētājai ir jāmaksā likumiskie procenti 6% no simta gadā par nomas maksas nokavējumu, kas uz 2011.gada 1.augustu veido Ls 780,65.

Līdz prasības pieteikuma iesniegšanai tiesā prasītājam radušies ar lietas vešanu saistītie izdevumi - izdevumi sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu, kas saskaņa ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 3.punktu ir atlīdzināmi to faktiskajā apmērā. Izdevumu apmēru līdz 2011.gada 5.augustam veido Ls 5,76.

2011.gada 14.novembrī SIA "Tomo nami" iesniegusi paskaidrojumus, kuros norāda, ka prasību neatzīst.

AS „Reversed", SIA „Latzeme" un /pers. G/ ir kopīpašnieki (katram 1/3 domājamās daļas) zemes nekustamajam īpašumam adrese (kadastra Nr./numurs A/), ar kopējo platību 23 163 kv.m.

Uz zemes gabala atrodas patstāvīgs ēku īpašums. Zemes gabala daļa 16 878 kv.m. platībā ir funkcionāli piesaistīti ēkām /adrese///adrese//adrese//adrese//adrese/ un /adrese/.

Normatīvie akti nepārprotami norāda, ka zemes nomas līguma puses ir ēkas jeb dzīvokļa īpašnieks un zemes īpašnieks.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" paredz dzīvokļa īpašnieka tiesības pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju noslēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts. Minētais norāda, ka apsaimniekotājs var dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieku, taču tikai saskaņā ar pilnvaru. Apsaimniekotājs nekļūst par līguma pusi un tai no saviem līdzekļiem īpašnieka vietā nav jāmaksā nomas maksa. Apsaimniekotājs nevar būt atbildīgs par dzīvokļu īpašnieku parādiem.

Uzskata, ka prasība nav ceļama pret apsaimniekotāju.

Atsaucoties uz Civillikuma 2289., 2294. un 1515.pantu, norāda, ka nomas līguma noslēgšanas gadījumā, nomas līguma puses būtu dzīvokļu īpašnieki un zemes īpašnieks. No nomas līguma izrietošās saistības, tajā skaitā, nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas apmaksa, būtu saistošas dzīvokļu īpašniekiem, līdz ar ko minēto maksājumu parāda piedziņa būtu vēršama pret viņiem. SIA „Tomo nami" tādā līgumā būtu vienīgi dzīvokļu īpašnieku pārstāvis vai atkarībā no līguma - trešā puse ar maksājumu iekasēšanas (no nomniekiem) un pārskaitīšanas (iznomātājiem) pienākumu.

SIA "Tomo nami" ienākumus veido dzīvokļu īpašnieku veiktās iemaksas, kas SIA "Tomo nami" jāpārskaita sabiedrisko pakalpojuma sniedzējiem. SIA "Tomo nami" nevar veikt pārskaitījumus lielākā apmērā, nekā ir iemaksājuši dzīvokļu īpašnieki, un apmaksāt pakalpojumus, kurus neapmaksā paši dzīvokļu īpašnieki.

2011.gada 13.janvārī SIA „Latzeme" nosūtīja SIA „Tomo nami" paziņojumu par zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu. Likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtā daļa paredz zemes gabala īpašnieka tiesības gadījumā, ja nav noslēgts zemes nomas līgums, vērst prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. No minētās normas secināms, ka SIA „Latzeme" nebija nekāda tiesiska pamatojuma vienpersoniski atzīt nomas līgumu par noslēgtu, bet tai bija jāvēršas tiesā ar prasību par nomas līguma noslēgšanu.

SIA „Reversed" savā prasības pieteikumā atsaucas uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu, kas nosaka, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties, zemes maksa privatizētā dzīvokļa īpašniekam nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Taču pēc atbildētāja domām, likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa nav tulkojama atrauti no šī paša panta ceturtās daļas, kas paredz zemes gabala īpašnieka tiesības gadījumā, ja nav noslēgts zemes nomas līgums, vērst prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, un tieši satur norādi uz to, ka gadījumā, ja puses nav noslēgušas nomas līgumu un līdz ar to nav vienojušās par darījuma būtiskajām sastāvdaļām, tajā skaitā nomas maksu, zemes īpašniekam ir jāvēršas tiesā ar prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu, nosakot konkrētu nomas maksas apmēru.

Līgumu par zemes nomu nevar uzskatīt par noslēgtu saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu, kas regulē līguma noslēgšanu saskaņā ar pušu brīvi izteiktu gribu, tas ir, uz darījuma pamata. Civillikuma 2124.pants šajā gadījumā nav piemērojams, jo šajā gadījumā pastāv piespiedu nomas attiecības. Turklāt minētā norma paredz, ka līgums atzīstams par noslēgtu tiklīdz puses vienojas par līguma priekšmetu un maksu, taču šajā gadījumā vienošanās netika panākta, kaut gan likuma Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju 54.panta otrā daļa šādu iespēju paredz. Līdz ar to, ja vienošanās nav panākta, strīda izskatīšana saskaņā ar Civilprocesa likuma 23.pantu un likuma Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju 54.panta ceturto daļu nododama izskatīšanai tiesā.

SIA „Reversed" prasības pieteikumā norāda, ka, sistēmiski tulkojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, ņemot vērā grozījumus, kas 54.panta pirmajā daļā izdarīti ar 22.10.2009.grozījumiem, zemes īpašniekam ir tiesības prasību par zemes nomas maksas parāda piedziņu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtā daļa paredz zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā pret personu, kam nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas tiesības, par nomas līguma noslēgšanu nevis par nomas maksas piedziņu. Bet, lai noskaidrotu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktā noteiktā pienākuma subjektu, jāskatās šī paša likuma 5.panta pirmā daļa, kas nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Līdz ar ko secināms, ka līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu ar zemes gabala īpašnieku ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Bez tam, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9.pantu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šī likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, likumā noteiktajā kārtībā atbildīgs ir dzīvojamās mājas īpašnieks.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmo daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam. No minētās normas izriet, ka pārvaldniekam ir jāveic tikai tās darbības, kas viņam uzdotas saskaņā ar pārvaldīšanas līgumu. Par uzdoto pārvaldīšanas darbību neizpildi vai nepienācīgu izpildi pārvaldnieks ir atbildīgs pret uzdevuma devēju. Kaut arī pārvaldīšanas līgumā bija noteikts SIA „Tomo nami" pienākums slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašniekiem, pamatojoties uz māju padomes iesūtītajiem paziņojumiem, tam nebija pilnvarojuma noslēgt līgumu uz zemes īpašnieku izvirzītajiem

noteikumiem un bija uzdevums veikt pārrunas ar zemes īpašniekiem par izdevīgākiem nomas noteikumiem. Saskaņā ar Civillikuma 2300.pantu pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem.

Pamatojoties uz to, ka zemes īpašnieki nepiekrita izteiktajam piedāvājumam, bet SIA „Tomo nami" nebija pilnvarota noslēgt zemes nomas līgumu ar nomas maksu 6% gadā no kadastrālās vērtības, par ko bija informēts arī viens no zemes īpašniekiem, kurš ieradās uz pārrunām, zemes nomas līgums netika noslēgts.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktu maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, ir dzīvokļa īpašnieka pienākums, līdz ar to nav pamata vērst nomas maksas parāda, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas, kā arī citu ar īpašuma lietošanu saistīto maksājumu parāda piedziņu pret SIA „Tomo nami", kas ir tikai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekotājs un pārvaldītājs.

Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmā daļa paredz dzīvokļu īpašnieku pienākumu segt izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešā daļa paredz dzīvojamās mājas īpašnieka pienākumu nodrošināt pārvaldniekam uzdotā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu. No minētajām tiesību normām secināms, ka par visu ar nekustamo īpašuma lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu saistīto izdevumu segšanu ir atbildīgi dzīvokļu īpašnieki.

Prasības pieteikumā prasītājs atsaucas uz Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 19.aprīļa spriedumu lietā SKC-0250-06 un 2007.gada 29.augusta spriedumu lietā SKC-535, taču nenorāda kāda veidā tie attiecas uz minēto lietu. Turklāt minētie spriedumi ir pieņemti, laikā kad bija spēkā 1995.gada 28.septembra likums Par dzīvokļa īpašumu (bez pēdējiem grozījumiem) un nebija pieņemts 2009.gada 4.jūnija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.

Lietā SKC-0250-06 prasība par apsaimniekošanas izdevumu un maksas par sniegtajiem pakalpojumiem parāda piedziņu tika vērsts pret dzīvokļa īpašnieku, līdz ar to izskatītajai lietai nav analoģijas ar konkrēto gadījumu.

2007.gada 29.augusta spriedumā lietā SKC-535 nav runa par zemes īpašnieka tiesībām vērst prasību par zemes nomas maksas piedziņu pret pārvaldnieku/ apsaimniekotāju, jo lietās par to nav bijis strīds, līdz ar ko tiesai nebija jāizskata jautājums par to vai šāds prasījums ir pamatots. Turklāt minētajā lietā atbildētājs bija dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība, kas sastāv no pašiem dzīvokļu īpašniekiem, nevis trešā persona, kas uz līguma pamata sniedz apsaimniekošanas pakalpojumus.

SIA „Tomo nami" apstrīd iespēju vērst prasību par nomas maksas parāda piedziņu pret apsaimniekotāju, līdz ar to atzīstot viņu par atbildīgu par dzīvokļu īpašnieku saistību izpildi, jo neviens normatīvais akts neparedz iznomātāja tiesības vērst nomas maksas parāda piedziņu pret trešo personu, kas nav nomas tiesisko attiecību puse (pilnvarojums noslēgt nomnieka vietā un vārdā nomas līgumu nepadara pilnvarnieku par pašu nomnieku jeb noslēgtā darījuma pusi).

Attiecībā uz parāda summas aprēķinu norāda, ka SIA „Tomo nami" nav zemes lietotājs un nomnieks, bet tikai pakalpojumu sniedzējs, kas uz apsaimniekošanas līguma pamata nodrošina īpašumu apsaimniekošanu un uzturēšanu, līdz ar ko tam nav jāmaksā nomas maksa zemes īpašniekiem.

Pieteicējam sava prasība par parāda piedziņu būtu jāvērš pret dzīvokļu īpašniekiem. Taču pieteikumā veiktais parāda aprēķins ir nekorekts arī attiecībā pret dzīvokļu īpašniekiem.

Pamatojoties uz to, ka liela daļa namu iedzīvotāju ir ar ierobežotu maksātspēju (invaliditātes, vecuma pensijas, maznodrošinātā statusa, bezdarbnieka statusa vai citu iemeslu dēļ), zemes īpašnieku pieprasītais nomas maksas apmērs ir pārāk liels papildus maksājuma slogs, līdz ar ko dzīvokļu īpašnieki nevar piekrist zemes nomas līguma noslēgšanai uz šādiem noteikumiem. Liela daļa dzīvokļu īpašnieku netiek galā jau ar esošajiem maksājumiem, līdz ar ko būs praktiski neiespējama pieprasītā nomas maksas apmaksa.

Atbildētājam aprēķināts arī PVN (22%) parāds nomas maksai pilnā apmērā. Tomēr viens no nekustamā īpašuma īpašniekiem ir fiziska persona /pers. G/, kurš nav iesniedzis ziņas par PVN maksājumu izdarīšanu.

Prasītājs aprēķinājis atbildētājam arī nokavējuma procentus. Saskaņā ar Civillikuma 1656.pantu parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru. Pamatojoties uz to, ka pie apsaimniekotāja bija ieradies viens no zemes īpašniekiem, kuram saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, pieder tikai 1/3 domājamā daļa, un, neuzrādot nekādu zemes īpašnieku savstarpējo līgumu par zemes lietošanas kārtību, vēlējās noslēgt zemes nomas līgumu par 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, apsaimniekotājam radās pamatotas šaubas par to, vai šis zemes īpašnieks ir tiesīgs noslēgt šādu līgumu par zemes nomu ar nomas maksu pilnā apmērā. Turklāt, ņemot vērā dzīvokļu īpašnieku rīkojumu un viņu maksāšanas iespējas, apsaimniekotājs nebija tiesīgs noslēgt līgumu uz zemes īpašnieka pieprasītajiem noteikumiem. Pamatojoties uz to, ka vienošanos par līguma būtiskajām sastāvdaļām (nomas maksu) neizdevās panākt, nomas līgums netika noslēgts. Līdz ar to dzīvokļu īpašniekiem bija pamatotas šaubas par to kādā apmērā un kam jāmaksā nomas maksa, līdz ar to dzīvokļu īpašnieki nomas maksas kavējumu nav pieļāvuši.

SIA „Tomo nami" piedāvājusi zemes īpašniekam noslēgt nomas līgumu, ietverot noteikumu, ka SIA „Tomo nami" veiks pārskaitījumu par zemes nomu apmaksātajā apmērā, taču zemes īpašnieks tam nepiekrita, apzinoties, ka varētu būt problēmas ar nomas maksas saņemšanu, un vēloties nogrūst no saviem pleciem cīņu ar parādniekiem. Šī paša iemesla dēļ zemes īpašnieki atsakās arī noslēgt zemes nomas līgumu ar katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi, kaut arī viņam šādas tiesības un iespēja pastāv.

Tiesa nekādā veidā nevar konstatēt piespiedu zemes nomas attiecības starp zemes īpašniekiem un apsaimniekotāju SIA „Tomo nami", jo SIA „Tomo nami" nav zemes lietotājs.

2012.gada 5.martā AS „Reversed" iesniedza pieauguma pievienošanu prasības summai. Norādīts, ka tā kā atbilstoši Civillikuma 2142. pantam ir iestājies samaksas termiņš zemes nomas maksājumiem par 2012.gada 1.pusgadu, prasītājs atbilstoši Civilprocesa likuma 74. panta trešās daļas 2.sadaļai un 36.panta otrajai daļai un judikatūrai, kas nostiprināta Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 14.marta spriedumā lietā Nr. SKC -153 (Par jaunu prasījumu nav uzskatāma nomas maksas parāda pieauguma pievienošana prasībai tiesvedības laikā), palielina prasības summu, pievienojot procentus un pieaugumu uz 2012.gada 1.janvāri.

Zemes nomas maksas maksājums par 2012.gada 1.pusgadu ir Ls 25654.27
(zemes nomas maksas parāds Ls 17451.89, PVN (22%) Ls 3839.42 un NĪN
kompensācija Ls 4362.97). Likumiskos procentus uz 2012.gada 1.janvāri veido Ls 1755,66.

Tādējādi kopējais parāds, ko prasītājs lūdz piedzīt no atbildētāja SIA „Tomo
nami" (prasības summa) veido Ls 73 324,60.

Pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta otro un ceturto daļu, Civillikuma 1765.panta otro un trešo dalu, 2120. un 2124. pantu, prasītājs lūdz piedzīt no SIA „Tomo nami" par labu AS „Reversed" parādu Ls 71568,93 apmērā, kas sastāv no zemes gabala adrese(kadastra Nr. /numurs A/) daļas ar 16878 kv.m platībā nomas maksas par laika posmu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012. gada 30. jūnijam Ls 52355.66, PVN (22%) Ls 11518.25 un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas Ls 7695.03, kā arī likumiskos procentus Ls 1755.93 apmērā, kopā Ls 73324.60.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2012.gada 26.jūnija lēmumu nodrošināta AS „Reversed" prasība un apķīlāti atbildētājam SIA „Tomo nami" tie maksājumi, kuri SIA „Tomo nami" pienākas no trešām personām, tai skaitā naudas līdzekļi kredītiestādēs un citās finanšu

institūcijās. Prasības nodrošinājums noteikts līdz Ls 73 324 apmēram.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 28.jūnija spriedumu SIA "Tomo nami" prasība apmierināta un nospriests:

konstatēt, ka starp zemes gabala adrese, kadastra Nr. /numurs A/, īpašniekiem un dzīvojamo ēku /adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/ dzīvokļu apsaimniekotāju SIA „Tomo nami" pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, kur nomas objekts ir zemes gabala adrese, kadastra Nr. /numurs A/, daļa ar 16878 kvm. platībā, un nomas maksa ir 6 % (seši procenti) no zemes gabala vērtības gadā (neskaitot pievienotās vērtības nodokļa maksājumu), kā arī nomnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu;

piedzīt no SIA „Tomo nami" par labu AS „Reversed" parādu Ls 71568.93 apmērā, kas sastāv no zemes gabala adrese (kadastra Nr. /numurs A/) daļas ar 16878 kv.m platībā nomas maksas par laika posmu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 30. jūnijam Ls 52355.66, PVN (22%) Ls 11518,25 un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas Ls 7695.03, kā arī likumiskos procentus Ls 1755.66 apmērā, kopā Ls 73324.60.

Tiesa konstatējusi, ka AS „Reversed", SIA „Latzeme" un /pers. G/ ir īpašnieki zemes nekustamajam īpašumam adrese, kadastra Nr. /numurs A/, ar kopējo platību 23163 m^2.

Uz zemes gabala atrodas patstāvīgs ēku īpašums. Zemes gabala daļa 16 878 m2 platībā ir funkcionāli piesaistīti ēkām /adrese/, //adrese//adrese//adrese//adrese/ un /adrese/.

Saskaņā ar 2010.gada 4.jūnija kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līgumu, prasības par parādu piedziņu no ēku
pārvaldniekiem un apsaimniekotājiem visu kopīpašnieku vietā ir pilnvarota celt AS „Reversed", kurai ir cedēta pārējiem kopīpašniekiem piekritīgā nomas maksas daļa.

Tiesa konstatējusi, ka lietā nav strīda par to, ka SIA „Tomo nami" veic daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku /adrese//adrese//adrese//adrese//adrese//adrese/ un /adrese/ apsaimniekošanu.

Atbildētājs nav cēlis iebildumus par zemes nomas līguma priekšmetu – zemes gabala platību, nav apstrīdējis prasītāja aprēķinu par parāda summu konkrētā laika periodā, bet norāda, ka SIA „Tomo nami" kā apsaimniekotājs nevar būt atbildētājs izskatāmajā lietā.

Augstākās tiesas Senāts 2007.gada 29.augusta spriedumā civillietā SKC-535 atzinis, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts. Savukārt šī likuma 54.panta ceturtajā daļā noteikts, ja atbilstoši šī 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 apsaimniekošanas tiesības.

Atbilstoši likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantam dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam. Saskaņā ar šā likuma 34.panta otro daļu sabiedrībai, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, ir tiesības prasīt no dzīvokļa īpašniekiem, arī no tiem, kuri nav sabiedrības dalībnieki, zemes gabala uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu. (Likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12.pants, 34.panta otrā daļa).

No minētā izriet, ka prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu, kur zemes noma ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība, ņemot vērā Dzīvokļu īpašuma likuma 13.pantu, ir ceļama pret ēku apsaimniekotāju.

Ņemot vērā minēto judikatūru, tiesa uzskatījusi, ka nav lietderīgi izvērtēt atbildētāja paskaidrojumos izvērstos argumentus un tiesību normu interpretāciju par to, ka tas nav īstais atbildētājs lietā. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļa noteic obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, un 4.punkts noteic, ka obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa noteic, ka 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.

No lietai pievienotā 2010.gada 29.decembra akta secināms, ka puses labprātīgi nav vienojušās par zemes nomas maksu. Tādējādi atbildētājam ir pienākums veikt zemes nomas maksas maksājumus 6 % apmērā no iznomātā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, kā arī kompensēt zemes īpašniekam tā samaksāto nekustamā īpašuma nodokli.

Saskaņā ar prasītāja veikto aprēķinu, atbildētājas parādu par 2011.gadu veido Ls 45914.66, tai skaitā zemes nomas maksas parāds Ls 34930.77, PVN (22%) Ls 7678.83 un NĪN kompensācija Ls 3332.06. Par 2012.gada 1.pusgadu atbildētāja parādu veido Ls 25 654.27 (zemes nomas maksas parāds Ls 17451.89, PVN (22%) Ls 3839.42 un NĪN kompensācija Ls 4362.97. Kopējo parādu veido Ls 73 324,60. Aprēķinos iekļauts pievienotās vērtības nodoklis, ko prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas.

Augstākās tiesas Senāta spriedumā lietā Nr. SKC-535-07 norādīts, ka tiesa pamatoti, piedzenot zemes nomas maksu, piedzinusi arī pievienotās vērtības nodokļa summu, kas saņēmējai iemaksājama valsts budžetā.

Civillikuma 2124.pants nosaka, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi, tad nomniekam jāmaksā nomas maksa tikai pēc lietošanas laika notecējuma. Bet ja līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu.

Saskaņā minēto, kā arī Civillikuma 1756., 1757., 1759.panta pirmās daļas 1.punktu un 1765.pantu, atbildētājai ir pienākums maksāt prasītājam likumiskos nokavējuma procentus 6% no simta gadā par nomas maksas nokavējumu, kas uz 2012.gada 1.janvāri veido Ls 1755.66.

Par minēto spriedumu SIA "Tomo nami" iesniegusi apelācijas sūdzību, norādot, ka pārsūdz spriedumu pilnā apmērā.

Atbildētāja uzskata, ka jebkādas civiltiesiskas attiecības šeit var pastāvēt tikai starp zemes īpašniekiem un dzīvojamo ēku /adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/ dzīvokļu īpašniekiem. Atbildētājs 2011.gada 11.novembra paskaidrojumos norāda uz tiesību apjomu, kas izriet no noslēgtiem apsaimniekošanas līgumiem ar adrese īpašnieku pārstāvjiem. Šie līgumi ir pievienoti civillietas materiāliem un pret tiem nav celti iebildumi vai kā savādāk apšaubīti Civilprocesa likumā noteiktā kārtībā. Līdz ar to nav šaubu par apsaimniekošanas līgumā atbildētāja tiesību un pienākumu kopumu, kas izriet no rakstveida pierādījumiem lietā. No šiem līgumiem nevar rasties ne mazākā šaubu ēna - ir vai nav pielīgts pienākums iekasēt samaksu uz likumiska pamata par labu zemes īpašniekiem. Tiesa nav vērtējusi šo atbildētāja iesniegto rakstveida pierādījumu.

Lietā atrodas arī citi atbildētāja rakstveida pierādījumi, kas procesa laikā nav apstrīdēti un nav novērtēti spriedumā, proti, daudzīvokļu māju, kas atrodas /adrese/, adresepaziņojums atbildētājam. Šādi vēlreiz norādot, ka ir aizliegts slēgt jebkādās vienošanās ar zemes īpašniekiem. Šādas tiesības daudzīvokļu īpašuma īpašniekiem ir noteiktas „Dzīvokļa īpašuma likuma" 16.pantā. Līdz ar to atbildētājs uzskata, ka daudzīvokļu māju, kas atrodas /adrese/, adrese īpašniekiem bija šāda kompetence un likumīgs pamats, ka dzīvokļu namu īpašuma īpašnieki nodeva atbildētāja kompetencē tikai ar līgumu pielīgto daļu nepieciešamo apsaimniekošanas darbību veikšanai.

Prasītājs pieteikumā norādījis, ka ir bijušas sarunas starp daudzīvokļu māju, kas atrodas /adrese/, adreseīpašnieku pilnvarotiem pārstāvjiem un

SIA „?omo Nami" kā apsaimniekotāju - pārvaldnieku par iespējamām nomas attiecībām un iespējamo maksu, jo tā saimniecisko darbību skars abu pušu pieņemtie vai nepieņemtie lēmumi, proti, būs jāadministrē vai nebūs jāadministrē zemes īpašnieku prasījuma paredzētā sadaļa.

No prasības izriet, ka daudzīvokļu māju, kas atrodas /adrese/, adrese īpašnieku pilnvarotiem pārstāvjiem bija nepieciešamais pilnvarojums, lai risinātu ar zemes īpašniekiem šo nenoregulēto sarunu jautājumu. Prasītājs to kā rakstveida pierādījumu ir iesniedzis lietā. Līdz ar to ir viennozīmīgi apgalvojams, ka prasītājam bija zināms, ka apsaimniekošanas līgums starp daudzīvokļu māju, kas atrodas /adrese/, adrese īpašniekiem un atbildētāju neparedzēja iekasēt par labu zemes īpašniekiem jebkādu maksu. Prasītājs izvēlējies maldināt tiesu un bez jebkāda likumīga pamata apgalvo, ka atbildētājam ir pienākums maksāt zemes īpašniekiem, norādot tikai, ka atbildētājs ir faktiski apsaimniekojis daudzīvokļu mājas, kas atrodas /adrese/, adrese

Prasītājs un tiesa nav ņēmusi vērā, ka „Dzīvokļu īpašuma likumā" 16.panta 8.punktā tieši un nepārprotami ir norādītas dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence un tiesības, kas paredz visu vai daļēju funkciju nodošanu pārvaldniekam. Šāda tiesas nevērība ir novedusi pie nepareizas lietas iztiesāšanas iznākuma.

Atbildētājs uzskata, ka šajā procesā par atbildētāju prasības iesniedzējam bija jānosaka daudzdzīvokļu mājas, kas atrodas /adrese/, adrese dzīvokļu īpašnieki, kas neizslēdz prasītāja jaunas prasības iesniegšanu, norādot atbilstošos atbildētājus šajā lietā.

Par nepareizu atbildētājs uzskata prasītāja argumentu par procesuālo ekonomijas principu, ka vieglāk un efektīgāk ir tiesāties ar apsaimniekotāju nevis ar daudzīvokļu mājas īpašniekiem. It sevišķi, ja acīmredzami nav daudzīvokļu mājas īpašnieku pilnvarojums atbildētājam.

Atbildētājs uzskata, ka zemes īpašuma lietošanas kārtība bija jānoregulē un jāindividualizē katram dzīvokļu īpašumu īpašniekam ar minimālo lietošanas tiesību noteikšanu ar līgumu, jo acīmredzams, ka prasītājs vēlas iznomāt daudz lielāku daļu, nekā tas būtu saprātīgi nepieciešams daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašniekiem namu uzturēšanai un apsaimniekošanai. Līdz ar to nevar piekrist prasītāja veiktam pamataprēķinam, un nevar uzskatīt, ka procentu aprēķins ir pamatots.

Tiesas sēdē apelācija sūdzības iesniedzējas – atbildētājas pārstāvji prasību neatzina, apelācijas sūdzību uzturēja spēkā. Sniedza paskaidrojumus analogus apelācijas sūdzībā un rakstveida paskaidrojumos norādītajiem motīviem. Papildus paskaidroja, ka dzīvokļa īpašnieki nav devuši apsaimniekotājam tiesības noslēgt zemes nomas līgumu. Dzīvokļa īpašniekiem ir tiesības lemt jautājumus attiecībā par apsaimniekošanu, proti, kuras darbības tiek nodotas apsaimniekotājam. Prasītājiem pastāv tiesības celt prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu, ne par parāda piedziņu. Dzīvokļa īpašnieki paši atbild par zemes nomas maksu. Kamēr zemes īpašnieks neprasa zemes nomas maksu, apsaimniekotājs nevar prasīt nomas maksas samaksu dzīvokļa īpašniekiem. Uzskata, ka lietā ir cits atbildētājs un ir apsverams jautājums par tiesvedības izbeigšanu vai ir lemjams jautājums par pirmās instances tiesas sprieduma atcelšanu.

Tiesas sēdē prasītājas un trešo personu pārstāvis prasību uzturēja spēkā, apelācijas sūdzību neatzina. Sniedza paskaidrojumus analogus prasības pieteikumā norādītajiem motīviem. Paskaidroja, ka Latvijas Republikā nav likumu, kas tiesai uzliktu par pienākumu noslēgt līgumu. Pušu attiecības regulē likums, ko arī prasa prasītājs konstatēt. Mājas apsaimniekošana nav iespējama bez zemes lietošanas un zemes nomas līgums ir spēkā ar brīdi, kad atbildētāja uzsāka ēkas apsaimniekošanu. Nav būtiskas dzīvokļa īpašnieku un apsaimniekotāju savstarpējās attiecības.

Tiesu kolēģija, pārbaudījusi lietā esošos materiālus, noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, konstatējusi, ka prasība ir atzīstama par pamatotu un apmierināmu.

Civilprocesa likuma 426.panta pirmā daļa noteic, ka apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās.

Atbildētāja ir pārsūdzējusi spriedumu pilnībā.

Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa noteic, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Tiesu kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, līdz ar ko, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai un atkārtoti tos pašus apsvērumus nenorāda.

Attiecībā par apelācijas sūdzībā minētiem motīviem, tiesu kolēģija konstatējusi, ka tie nav atzīstami par pamatotiem un apmierināmiem.

Tiesu kolēģija konstatējusi, ka atbildētāja, iesniedzot apelācijas sūdzību, iebildusi prasītājas prasībai un pirmās instances tiesas secinājumiem attiecībā par to, ka atbildība par nomas maksājumu veikšanu ir jāuzņemas mājas apsaimniekotājam, nevis dzīvokļa īpašniekam. Šādu secinājumu atbildētāja izdara pie apstākļiem, kad prasību par zemes nomas maksas parāda piedziņu tiek celta pret ēkas apsaimniekotāju nevis ēkas dzīvokļa īpašnieku.

Tiesu kolēģija uzskata, ka ir pamats zemes īpašnieku prasībai pret mājas apsaimniekotāju par zemes nomaksas maksas parāda piedziņu. Mājas apsaimniekotāja pienākumus veikt ēkas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nozīmē organizēt dzīvokļa īpašnieka un zemes īpašnieka starpā pastāvošās nomas attiecības, t.i. veikt nomas maksājumu zemes īpašniekam.

Lietā nav strīda par to, ka AS „Reversed", SIA „Latzeme" un /pers. G/ ir īpašnieki zemes nekustamajam īpašumam adrese, kadastra Nr. /numurs A/, ar kopējo platību 23163 m^2. Uz zemes gabala atrodas patstāvīgs ēku īpašums. Zemes gabala daļa 16 878 m2 platībā ir funkcionāli piesaistīti ēkām /adrese//adrese//adrese//adrese//adrese//adrese/ un /adrese/.

Saskaņā ar 2010.gada 4.jūnija kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līgumu, prasības par parādu piedziņu no ēku
pārvaldniekiem un apsaimniekotājiem visu kopīpašnieku vietā ir pilnvarota celt AS „Reversed", kurai ir cedēta pārējiem kopīpašniekiem piekritīgā nomas maksas daļa.

Tiesa konstatējusi, ka lietā nav strīda par to, ka SIA „Tomo nami" 2011., 2012.gadā veikusi daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku /adrese//adrese//adrese//adrese//adrese//adrese/ un /adrese/ apsaimniekošanu. Sākot ar 2013.gada 1.oktobri un 2014.gada 1.maiju daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku /adrese//adrese//adrese//adrese/, /adrese//adrese//adrese/ apsaimniekošanu veic AS "Rīgas namu apsaimniekotājs".

Prasītāja prasībā lūdz piedzīt zemes nomas maksas parādu par 2011. un 2012.gadu.

Lietā nav strīda par to, ka zemes gabala daļa 16 878 kv.m. platībā tiek izmantota daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku /adrese//adrese//adrese//adrese//adrese//adrese/ un adreseapsaimniekošanai un uzturēšanai. Starp prasītāju kā zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem pastāv piespiedu zemes nomas attiecības, kuras tiek regulētas likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pantā noteiktajā kārtībā.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas" 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikts, ka privatizētā objekta īpašnieka (turpmāk arī — dzīvokļa īpašnieks) 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.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas" 54.panta otrā un ceturtā daļa noteic, ka 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.

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.

2010.gada 29.decembrī SIA "Latzeme" un SIA "Tomo nami" starpā tikušas vestas sarunas, lai vienotos par zemes nomas līguma noteikumiem. Puses sastādījušas aktu par sarunu procedūru zemes nomas lūguma noslēgšanai. Puses konstatējušas, ka ir panākta vienošanās par zemes vienību, zemes platību, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, samaksas termiņu un par saistību pastiprinājumu. Puses nav vienojušās par nomas maksu, līdzekļu avotu un iznomātāja pienākumiem. Puses rakstveida nomas līgumu nav noslēgušas.

Lietā nav strīda par to, ka puses vedušas pārrunas par nomas līguma noslēgšanu un nav strīda par to, ka puses nav varējušas vienoties. SIA "Tomo nami" norāda, ka viņai kā dzīvokļa īpašnieku pilnvarniecei nebija dotas pilnvaras vienoties par prasītājas norādīto nomas maksas apmēru, proti, 6% gadā zemes kadastrālās vērtības.

Tiesu kolēģija uzskata, ka minētais arguments nevar tikt uzskatīts kā pamats prasības noraidīšanai. Kā norādīts iepriekš, tad likums paredz, ka vienošanās nenoslēgšanas gadījumā zemes īpašniekam pastāv tiesības vērst prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, proti, šajā gadījumā pret SIA "Tomo nami". Pie apstākļiem, kad pušu starpā nav panākta vienošanās par zemes nomas maksas apmēru, prasītāja lūdz konstatēt, ka starp zemes gabala adreseīpašniekiem un dzīvojamo ēku apsaimniekotāju SIA "Tomo nami" pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, kur nomas objekts ir zemes gabala daļa ar 16 878 kv.m. platībā un nomas maksa ir 6% no zemes gabala vērtības gadā (neskaitot pievienotās vērtības nodokļa maksājumu), kā arī nomnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu. Šādi prasītāja lūdz konstatēt piespiedu zemes nomas attiecības, kurās likums noteic nomas maksas apmēru, kas nevar būt zemāks par 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Pie apstākļiem, kad puses sarunu rezultātā nav varējušas vienoties par zemes nomas maksas apmēru, tiesu kolēģija uzskata, ka prasītāja prasījums attiecībā par nomas maksas apmēru atbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas" noteikumiem.

Tiesu kolēģija uzskata, ka atbildētājai nav pamata atsaukties uz apsaimniekotāja un dzīvokļa īpašnieka pilnvarojuma noslēgt zemes nomas līgumu neesamību. Tiesu kolēģijai ir pamats uzskatīt, ka SIA „Tomo nami" izvairījusies no tai ar daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu noteikto uzdevumu izpildes. SIA "Tomo nami", pildot apsaimniekošanas funkcijas, zināja, ka dzīvojamās mājas atrodas uz citai personai piederošas zemes, ar kuru SIA "Tomo nami" nebija noslēgusi zemes nomas līgumu. Līdz ar to, izpildot likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkta nosacījumu, tās pienākums bija slēgt ar zemes īpašnieku zemes nomas līgumu, lai varētu pildīt dzīvojamās mājas apsaimniekošanas funkcijas situācijā, kad pastāv zemes nomas piespiedu attiecības.

Tiesu kolēģija uzskata par nepieciešamu norādīt, ka pienākums slēgt zemes nomas līgumu, pirmkārt, ir privatizētā objekta īpašniekam, vai viņu pilnvarotai personai, kas konkrētajā lietā uz 2011., 2012.gadu bija SIA "Tomo nami". Turklāt, pastāvot piespiedu zemes nomas attiecībām, SIA „Tomo nami" pienākums bija maksāt par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu ietvert maksājumus par zemes nomu un šos maksājumus arī iekasēt.

SIA "Tomo nami" šos savus pienākumus nav pildījusi, tādejādi radot prasītājai kā zemes īpašniecei nomas maksas parādu par 2011. un 2012.gadu.

SIA "Tomo nami" pienākumu veikt nomas maksas maksājumu paredz lietas materiāliem pievienotais Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums ēkai /adrese//adrese//adrese//adrese//adrese/.

Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums ēkai /adrese/ paredz pilnvarnieka pienākumu līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemes gabala īpašnieku (punkts 2.1.2.4.). Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums ēkai /adrese//adrese//adrese//adrese/ paredz pārvaldnieka pienākumus un tiesības, proti, ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz citas personas īpašumā esoša zemes gabala, dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt zemes nomas līgumu ar daudzdzīvokļu mājai piesaistītā zemes gabala īpašnieku un savlaicīgi maksāt zemes nomas maksu (līguma 2.1.3. punkts). Tāpat minēto līgumu 4.2. punkts noteic, ka papildus pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksai īpašnieki norēķinās ar pārvaldnieku par zemes nomas maksu daudzdzīvokļu mājai piesaistītā zemes gabala īpašniekiem (ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz citas personas īpašumā esoša zemes gabala).

Civillikuma 2289.pants noteic, ka ar pilnvarojuma līgumu viena puse (pilnvarnieks, uzdevuma ņēmējs) uzņemas izpildīt otrai (pilnvaras devējam, pilnvarotājam, uzdevuma devējam) - zināmu uzdevumu, bet pilnvaras devējs apņemas pilnvarnieka rīcību atzīt sev par saistošu.

Minētie līgumi norāda uz to, ka dzīvokļa īpašnieki pilnvarojuši ēkas apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu par piesaistītā zemes gabala lietošanu. Dzīvokļa īpašnieki apņēmušies veikt nomas maksas samaksu pārvaldniekam par zemes īpašniekam piesaistītā zemes gabala nomu. Tātad dzīvokļa īpašnieki atzinuši apsaimniekotāja darbības, kas saistītas ar zemes nomu par sev saistošām.

Tiesu kolēģija konstatējusi, ka atbildētāja atsaucas uz Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma punktu 2.1.3., kurš paredz līguma projekta saskaņojumu ar Mājas padomi. Tomēr minētā atsaukšanās nevar tikt atzīta kā pamatota, jo minētais līgums slēgts par ēku /adrese/, kas neatrodas uz prasītāju iznomātā zemes gabala.

Tiesu kolēģija nav konstatējusi pamatu prasības noraidīšanai uz tā pamata, ka dzīvokļa īpašnieki ēku apsaimniekotājam pauduši vienotu viedokli attiecībā par to, ka zemes nomas maksa 6% gada no zemes kadastrālās vērtības nav pieņemama. Lietas izskatīšanas laikā atbildētāja netika norādījusi nomas maksu, kura būtu pieņemamam dzīvokļa īpašniekiem un bija veicama 2011., 2012.gadā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Minētā likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Tiesu kolēģija konstatējusi, ka atbildētāja, atsaucoties uz minēto tiesību normu, kā arī Dzīvokļa īpašuma likumu, norādījusi, ka minētās tiesību normas nepārprotami norāda uz to, ka apsaimniekotājs var dzīvokļa īpašnieka vārdā, pamatojoties uz pilnvaru, noslēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieku, bet tas nekļūst par līguma pusi un tai no saviem līdzekļiem nomnieka vietā nav jāmaksā nomas maksa. Apsaimniekotājs nevar būt atbildīgs par dzīvokļa īpašnieku parādiem.

Tiesu kolēģijai nav pamata atsaukties uz minēto. Atbildētāja darbības, kas saistītas ar zemes nomas maksas maksājumu nepieprasīšanu no dzīvokļa īpašniekiem, lai gan bija informēts par to, ka ēka atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala nevar tikt uzskatīts kā pamats prasības noraidīšanai. Faktiski iebildumi tiek saistīti ar to, kādā kārtībā apsaimniekotājam veicami nomas maksājumi prasītājam, ja šādi maksājumi no dzīvokļa īpašniekiem nav tikuši pieprasīti. Minētais apstāklis nevar tikt uzskatīts kā pamats iebildumam tam, ka prasība ceļama pret dzīvokļa īpašnieku.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 9.pants noteic, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

Minētā tiesību norma noteic dzīvojamās mājas īpašnieka atbildību attiecībā pret dzīvojamās mājas apsaimniekotāju jautājumā par dzīvojamās mājas

pārvaldīšanu. Minētā tiesību norma nav šķērslis trešajai personai celt prasību pret apsaimniekotāju, kurš veic mājas pārvaldīšanu un kura pienākumos ietilpst slēgt līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu saskaņā ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkta noteikumiem.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punkts noteic, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Paskaidrojumos tiesai atbildētājs norāda, ka pārvaldīšanas līgumā SIA "Tomo nami" bija pienākums slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku, taču SIA "Tomo nami" nebija pilnvarojuma noslēgt līgumu ar zemes īpašnieka izvirzītiem noteikumiem un bija uzdevums veikt pārrunas ar zemes īpašniekiem par izdevīgiem nomas noteikumiem.

Tiesu kolēģijai nav pamata atsaukties uz minētajiem paskaidrojumiem pie apstākļiem, kad lietas materiāliem pievienotas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas adrese, 2011.gada 25.janvāra, adrese, 2011.gada 26.janvāra, adrese, 2011.gada 27.janvāra, adrese, 2011.gada 31.janvāra, adrese2011.gada 27.janvāra, adrese 2011.gada 25.janvāra mājas padomes priekšsēdētāja, mājas padomes priekšsēdētāja vietnieka vēstules SIA "Tomo nami" par to, ka nepiekrīt nomas maksai 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Lūdz veikt pārrunas ar zemes īpašniekiem par izdevīgākiem nomas noteikumiem. 2011.gada 19.oktobra sēdē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju /adrese//adrese//adrese//adrese//adrese/ un adresemājas padome pieņēmusi lēmumu par to, ka SIA "Tomo nami", pamatojoties uz daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 2.1.3.punktu nav un nebija pilnvarojuma dzīvokļa īpašnieku vārdā slēgt zemes nomas līgumu ar daudzdzīvokļu mājai piesaistītā zemes gabala īpašnieku, iepriekš rakstiski nesaskaņojot līguma projektu ar Mājas Padomi.

Lietas izskatīšanas laikā netika norādīti apstākļi, kas ir par pamatu atbildētāja iebildumiem par to, ka nav pamata nomas maksai 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Atbildētājs, norādot, ka nav pamata prasītāja norādītajai nomas maksai, nav norādījis un pamatojis nomas maksu, kura atbildētāja ieskatā būtu veicama prasītājam, jo pušu starpā strīda par piespiedu nomas attiecībām nepastāv. Tāpat lietas izskatīšanas laikā atbildētājs nav pamatojis 2011.gada 19.oktobra sēdes sasaukšanas pamatu un apstākļus. Pie šādiem apstākļiem prasītāja zemes nomas maksa atbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas" 54.panta otrās un ceturtās daļas noteikumiem un mājas padomes priekšsēdētāja, mājas padomes priekšsēdētāja vietnieka vēstules SIA "Tomo nami", kā arī mājas padomes 2011.gada 19.oktobra sēdes lēmums nevar tikt uzskatītas par pamatu šādas prasības noraidīšanai.

Tiesu kolēģija konstatējusi pamatu atsaukties uz Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 29.augusta spriedumu lietā Nr. SKC- 535, kur teikts, ka "saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts. Savukārt šī likuma 54.panta ceturtajā daļā noteikts, ja atbilstoši šī 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."

Pie šādiem apstākļiem prasība uzskatāma kā pamatota un apmierināma.

Ievērojot apelācijas sūdzībā norādītos apstākļus, tiesu kolēģija konstatējusi, ka apelācijas sūdzībā netiek apstrīdēts piedzenamās summas apmērs un aprēķins. Kā redzams no prasītāja aprēķina, tad atbildētāja parādu par 2011.gadu veido Ls 45 914,66, tai skaitā zemes nomas maksas parāds Ls 34 930,77, PVN (22%) Ls 7678,83 un NĪN kompensācija Ls 3332,06. Par 2012.gada 1.pusgadu atbildētāja parādu veido Ls 25 654,27, tai skaitā zemes nomas maksas parāds Ls 17 451,89, PVN (22%) Ls 3839,42 un NĪN kompensācija Ls 4362,97, kopā Ls 73 324,60.

Kā redzams no aprēķina, tad prasības summā iekļauts pievienotās vērtības nodoklis. Šāds prasījums nav ticis apstrīdēts no atbildētājas puses un atbilst likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" (likums spēkā līdz 2013.gada 1.janvārim) 2.panta otrās daļas 2.punkta noteikumiem. Minētā panta 19.punkts noteic, ka nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi. Šāda prasījuma pamatotība atzīta Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 29.augusta spriedumā lieta Nr. SKC- 535.

Tāpat kā pamatota un apmierināma ir prasītāja prasība par likumisko nokavējuma procentu piedziņu Ls 1755,66 apmērā par laika posmu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 31.decembrim. Apelācijas tiesvedības laikā atbildētāja nav iebildusi prasītāja prasījumam un aprēķinam. Tādejādi apelācijas instances tiesa konstatējusi pamatu likumisko nokavējuma procentu piedziņai saskaņā ar Civillikuma 2124., 1756., 1757., 1759.panta pirmās daļas 1.punktu un 1765.pantu.

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, (..).

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta c) apakšpunkts noteic, ka ar lietas vešanu saistītie izdevumi ir atlīdzināmi šādos apmēros - izdevumi advokāta palīdzības samaksai - atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa pārsniedz 57 001 *euro*, — to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 5 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītājai ir bijuši izdevumi par juridisko palīdzību un pārstāvību pirmās un otrās instances tiesās, kopā 5000 euro *(sk.2014.gada 28.janvāra rēķinu Nr.C30716311, l.lpp.186.)*. Prasītāja 2014.gada 24.februārī veikusi minētā rēķina apmaksu *(l.lpp.187.)*.

Tiesu kolēģija atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta c) apakšpunktu minētie ar lietas vešanu saistītie izdevumi piedzenami no atbildētājas par labu prasītājai.

Piedzenamās summas apmērs atbilst Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta c) apakšpunkta noteikumiem, proti, piedzenamo summu veido Ls 73 324,60, kas atbilst 104 331,51 euro, bet piecus procentus no piedzenamās summas 5216,57 euro, kuros iekļaujas prasītāja ar lietas vešanu saistītie izdevumi, proti, 5000 euro.

Civilprocesa likuma 44.panta piektā daļa noteic, ka tiesa var noteikt mazāku apmēru atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, kā arī izvērtējot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, it īpaši — lietas sarežģītības un apjomīguma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā un tiesu instanci, kurā prasība tiek izskatīta.

Tiesu kolēģija nav konstatējusi pamatu atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai samazināšanai. Tiesu kolēģija konstatējusi, ka atlīdzināmie izdevumi ir par pirmās un apelācijas instances tiesas darbu. Tāpat tiesu kolēģija ņem vērā, ka civillietas izskatīšana pirmās un apelācijas instances tiesā ilgst no 2011.gada 7.oktobra, t.i. vairāk kā trīs gadus. Puses atbilstoši likumam ir sniegušas paskaidrojumus un pārstāvji ir piedalījušies tiesas sēdēs. Civillietā izveidoti trīs sējumi un apelācijas instances tiesā tikušas nozīmētas trīs tiesas sēdes.

Civilprocesa likuma 33.panta otrās daļas 1-3.punkts noteic, ka tiesas izdevumi ir valsts nodeva, kancelejas nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5. punkts noteic, ka ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ir ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu, izsniegšanu saistītie izdevumi.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ka 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 (..).

Ievērojot minētās tiesību normas un prasītājas veiktos tiesas izdevumu maksājumus, no SIA "Tomo nami" par labu prasītājai piedzenama valsts

nodevu par prasības celšanu LVL 756,95, valsts nodevu par prasības nodrošināšanu LVL 233,48, valsts nodevu par prasības atkārtotu nodrošināšanu LVL 366,62, ar lietas vešanu saistītie izdevumi – izdevumi saistībā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu LVL 5,76 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi LVL 9,90.

Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa noteic, ka tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

Atbilstoši lietā esošai uzziņai, kur fiksēti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi (tiesas dokumentu nosūtīšanas VAS "Latvijas Pasts" pakalpojumu izcenojumi), kopā 90,16 euro, prasītājas pie prasības iesniegšanas nomaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi Ls 9,90, jeb 14,09 euro, nenomaksātos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus veido 76,07 euro.

Saskaņā ar pirmās instances tiesas spriedumu SIA "Tomo nami" noteikts maksāt nenomaksātos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 1,92 jeb 2,73 euro. Uz lietas izskatīšanu apelācijas instances tiesā veikts ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu pārrēķins un konstatēts, ka ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi sastāda 90,16 euro, prasītāja samaksājusi 14,09 euro, līdz ar ko nesamaksātā daļa sastāda 76,07 euro, kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu piedzenama no atbildētājas par labu valstij.

Civilprocesa likuma 204.[1] panta pirmā daļa noteic, ka taisot spriedumu par naudas summu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei. Tiesu kolēģija atzīst, ka atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 204.[1] pantu, 430., 432., 434.pantu, tiesu kolēģija

n o s p r i e d a

AS „Reversed" prasību pret SIA „Tomo nami" ar trešajām personām SIA „Latzeme" un /pers. G/ par parāda piedziņu **apmierināt pilnībā**.

Konstatēt, ka starp Zemes gabala adrese(kadastra Nr. /numurs A/, īpašniekiem un Dzīvojamo ēku /adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese//adrese//adrese/, Rīgā/adrese/, Rīgā/adrese/ dzīvokļu apsaimniekotāju, SIA „Tomo nami", reģistrācijas Nr. 40103265990, pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, kur nomas objekts ir Zemes gabala adrese (kadastra Nr. /numurs A/), daļa ar 16878 kvm. platībā, un nomas maksa ir 6 % (seši procenti) no zemes gabala vērtības gadā (neskaitot pievienotās vērtības nodokļa maksājumu), kā arī nomnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Piedzīt no SIA „Tomo nami", reģistrācijas Nr. 40103265990, par labu maksātnespējīgajai AS „Reversed", reģistrācijas Nr. 40003347400, parādu LVL 71568.93, kas sastāv no zemes gabala adrese (kadastra Nr. /numurs A/) daļas ar 16878 kvm platībā nomas maksas par laika posmu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam LVL 52355.66, PVN (22%) LVL 11518.25 un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas LVL 7695.03, kā arī likumiskos procentus LVL 1755.66 apmērā, kopā LVL 73324.60, tiesāšanās izdevumus - valsts nodevu par prasības celšanu LVL 756,95, valsts nodevu par prasības nodrošināšanu LVL 233,48, valsts nodevu par prasības atkārtotu nodrošināšanu LVL 366,62, ar lietas vešanu saistītos izdevumus – izdevumi saistībā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu LVL 5,76 un izdevumi advokāta palīdzības saņemšanai 5000 euro, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus LVL 9,90, pavisam piedzīt 111284,70 euro (viens simts vienpadsmit tūkstoši divi simti astoņdesmit četri euro un 70 centi).

Piedzīt no SIA „Tomo nami", reģistrācijas Nr. 40103265990, par labu valstij valsts nodevu LVL 556,29, kas atbilst 791,53 euro (septiņi simti deviņdesmit viens euro un 53 centi) par prasības pieaugumu no Ls 46695,31 līdz Ls 73324,60 un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 76,07 euro (septiņdesmit seši euro un 7 centi).

Noteikt SIA „Tomo nami" sprieduma labprātīgas izpildes termiņu – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Izskaidrot, ka šajā termiņā Rīgas apgabaltiesā iesniedzami dokumenti, kas apstiprina tiesas izdevumu samaksu valstij.

Valsts nodevas samaksa valstij veicama sekojošā kontā: *saņēmējs: Valsts kase, reģistrācijas numurs 90000050138, Konta Nr. LV55TREL1060190911200 Saņēmēja banka: Valsts kase, BIC kods TRELLV22 Iemaksas mērķis: šeit ierakstāmi dati lietas identificēšanai.*

Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa valstij veicama šādā kontā, norādot šādus rekvizītus: saņēmējs tiesu administrācija, konta numurs LV51TREL2190458019000, NMR 90001672316, saņēmēja banka Valsts kase, kods TRELLV22. Iemaksas mērķis: *21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kā arī dati lietas identificēšanai (atbildētāja vārds un uzvārds, ja atbildētājs ir fiziska persona, vai juridiskas personas nosaukums)*.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Civillietu departamentam 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas – 2015.gada 4.februāris, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Faktiski pilns sprieduma teksts sastādīts 2015.gada 12.februārī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja M.Ābele
Tiesnese L.Gavare
Tiesnese I.Strelča