Lietas Nr. C29260420
Lietas arhīva Nr. C-0725-21/29
ECLI:LV:RLPT:2021:0412.C29260420.3.S

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021. gada 12. aprīlī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa:
tiesnese Aiga Mieriņa
rakstveida procesā izskatīja civillietu Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management" prasībā pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu un atlīdzības piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā 2020. gada 3. martā, ar precizējumu 2020. gada 15. jūlijā (*lietas 104.-105. lapa*) Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management" cēla prasību pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu un atlīdzības piedziņu.

[1.1] Prasītājas uzturētie prasījumi pēc precizējumu izdarīšanas:

[1.1.1] atzīt, ka starp prasītāju kā iznomātāju un dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22C, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopību, ko pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kā nomnieku līdz dzīvojamās mājas pārvaldnieka pilnvarojuma atsaukšanai, pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 5,85 procenti no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā par zemes gabalu 1264 m^2, Katrīnas dambis 22C, Rīga, kadastra numurs 0100 012 2010, uz kā atrodas dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22C, Rīga;
[1.1.2] atzīt, ka starp prasītāju kā iznomātāju un dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22D, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopību, ko pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kā nomnieku līdz dzīvojamās mājas pārvaldnieka pilnvarojuma atsaukšanai, pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 5,85 procenti no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā par zemes gabalu 1727 m^2 platībā, Katrīnas dambis 22C, Rīga, kadastra numurs 0100 012 2010, uz kā atrodas dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22D, Rīga;
[1.1.3] noteikt, ka nomas maksājumi veicami par katru ceturksni, līdz kārtējā gada ceturkšņa pēdējā mēneša beigām atbilstoši iznomātāja rēķinam;
[1.1.4] piedzīt no atbildētāja – dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22D, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarnieka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", prasītāja labā zemes nomas maksu par laiku no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 7 715,72 *euro*;
[1.1.5] piedzīt no atbildētāja – dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22C, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarnieka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasītāja labā zemes nomas maksu par laiku no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 5 647,18 *euro*;

[1.2] Prasības pieteikumā norādītie apstākļi un argumenti.

Prasītāja norāda, ka tai pieder nekustamais īpašums Katrīnas dambis 22C, Rīgā, ar kadastra numuru 0100 012 2010, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā ar numuru 7647. Zemes gabala kopējā platība ir 3 469 m^2. Prasītāja īpašuma tiesības zemesgrāmatā reģistrēja 2013. gada 2. decembrī. Uz zemesgabala atrodas atbildētājas pārvaldīšanā esošā dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22C, Rīga, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība 1 339 m^2, un dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22D, Rīga, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība 1 842 m^2.
Līdz 2018. gada 31. decembrim starp pusēm bija spēkā zemes piespiedu nomas līgumi attiecīgi dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22C, Rīgā, zemes nomas maksa 5 procenti no nomājamā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli; dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22D, Rīgā, zemes nomas maksa 2018. gadā 5 procenti no nomājamā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli.
2019. gada 18. martā prasītāja nosūtīja atbildētājai pieteikumu ar priekšlikumu noslēgt zemes nomas līgumus saistībā ar minētajām mājām. 2019. gada 25. jūlijā atbildētāja nosūtīja prasītājai nomas līgumu projektus, piedāvājot noteikt vienotu zemes nomas maksu 2019. un 2020. gados 4 procentu apmērā no nomājamā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli. Papildus atbildētāja iesniedza pakalpojuma līgumu projektus, kuros iekļauta atlīdzība atbildētājai 10 procentu apmērā. Atbildētāja arī vienpusēji samazināja nomas platības, uzskatot, ka māju īpašniekiem nav jāmaksā par zemes gabala daļu, ko dzīvokļu īpašnieki izmanto piekļūšanai un piebraukšanai pie sava īpašuma.
Attiecīgi, sākot no 2019. gada 1. janvāra, funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības tiek noteiktas dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22C, Rīga, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība – 1 264 m^2, dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22D, Rīga, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība – 1 727 m^2. Rezultātā prasītājai palicis zemes starpgabals 190 m^2 platībā, ko izmantot nevar. Atbildētāja uzskata, ka samērīga zemes nomas maksa var būt tikai 4 procenti no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā papildus prasītājai jāmaksā atbildētājam atlīdzība 10 procenti apmērā, piemērojot arī pievienotās vērtības nodokļa likmi atlīdzībai.
Prasītāja nosūtīja 2019. gada 2. augustā iesniegumu atbildētājai, norādot, ka nav pieņemams atbildētājas piedāvājums noslēgt paralēli zemes nomas līgumiem pakalpojuma līgumus, kuros peļņas daļa sasniedz 10 procentus par pakalpojumu, kas atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrajai daļai ir noteikta kā obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība. Atbildētāja nepamatoti vēlas noteikt zemes nomas maksas likmi 4 procentu apmērā,

neskatoties uz to, ka iepriekš bija augstāka nomas maksa un likumdevējs ir atcēlis ierobežojumus.

Atbilstoši Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumam lietā Nr. 2017-17-0101 nomas maksa laika posmā no 2019. gada 1. janvāra līdz 30. aprīlim noteikta 4 procentu apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības 2019. gadā, bet, sākot no 2019. gada 1. maija, nomas maksa nosakāma pusēm rakstveidā vienojoties.

Piesaistīto zemesgabalu kadastrālās vērtības 2019. gadā: dzīvojamai mājai Katrīnas dambis 22C, Rīga, kadastrālā vērtība ir 107 907,85 *euro*, bet dzīvojamai mājai Katrīnas dambis 22D, Rīgā, kadastrālā vērtība ir 147 433,99 *euro*. Prasītāja uzskata, ka nomas maksas apmērs šo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem par piesaistītā zemesgabala lietošanu nosakāms 4 procentu apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības par laika posmu no 2019. gada 1. janvāra līdz 30. aprīlim, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli, un 5,85 apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības par laika posmu no 2019. gada 1. maija, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktu, privatizētā objekta jeb dzīvokļu īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu. Minētais likums reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz laikam, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. Atbildētāja rīkojas kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks līdz dzīvojamās mājas nodošanai dzīvokļu īpašnieku valdījumā. Savukārt dzīvokļu īpašniekiem atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta trešajai daļai ir pienākums uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu neatkarīgi no tā, vai līgumu pārvaldnieks slēdz savā vārdā (īpašnieku kopības vietā) vai dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktā noteikts, ka līguma par zemes gabala lietošanu slēgšana ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība. Bez līguma noslēgšanas nav iespējama zemes gabala apsaimniekošana. Speciāls pilnvarojums no dzīvokļu īpašnieku puses par zemes nomas līguma slēgšanu nav nepieciešams. Atbilstoši pastāvošajai tiesu praksei tiesas spriedums lietā, kur konstatētas nomas piespiedu attiecības un noteikta nomas maksa un nomājamās zemes platība, faktiski aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu. Tas arī izslēdz nepieciešamību tiesas nodibinātās nomas tiesiskās attiecības izteikt rakstveida formā līguma veidā.

Atlīdzība par minētajām dzīvojamām mājām 2019. gadā nosakāma šādā apmērā: 1) Katrīnas dambis 22C, Rīgā, kadastrālā vērtība 107 907,85 *euro*, zemes gabala platība 1 264 m^2 nomas maksa 4 procenti (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli 21 procents) no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. aprīlim, ir 1 438,77 *euro*, bet nomas maksa 5,85 procenti (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli 21 procents) no 2019. gada 1. maija līdz 2019. gada 31. decembrim, ir 4 208,41 *euro*, kopā 5 647,18 *euro*; 2) Katrīnas dambis 22D, Rīgā, kadastrālā vērtība 147 433,99 *euro*, zemes gabala platība 1 727 m^2 nomas maksa 4 procenti (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli 21 procents) no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. aprīlim, ir 1 965,79 *euro*, bet nomas maksa 5,85 procenti (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli 21 procents) no 2019. gada 1. maija līdz 2019. gada 31. decembrim, ir 5 749,93 *euro*, kopā 7 715,72 *euro*.

[1.3] Prasība pamatota ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. un 10. pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" l. un 54. pantu un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. pantu.

[2] Tiesā 2020. gada 27. aprīlī (*lietas 58.-66. lapa*) saņemts atbildētājas paskaidrojums, kurā atbildētāja norāda, ka prasību neatzīst un uzskata to par nepamatotu un noraidāmu.

[2.1] Paskaidrojumā norādītie apstākļi un argumenti.

Ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar, un abiem jārēķinās ar esošo situāciju. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas. Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās nenotiek īpašnieka zemes nodošana nomniekam brīvprātīgas vienošanās ceļā, bet zeme jau vēsturisku notikumu rezultātā atrodas citas personas lietojumā.

Izskatāmajā gadījumā prasītājai piederošā zemesgabala ar kadastra numuru 0100 012 2010, Katrīnas dambī 22C, Rīgā, daļa 1339 m^2 platībā nepieciešama dzīvojamās mājas Katrīnas dambī 22C, Rīgā, pārvaldīšanai un uzturēšanai. Savukārt dzīvojamās mājas Katrīnas dambī 22D, Rīgā, pārvaldīšanai un uzturēšanai nepieciešama Prasītājam piederošā zemesgabala ar kadastra Nr.0100 012 2010, Katrīnas dambī 22C, Rīgā, daļa 1842 m^2 platībā. Norādītās zemesgabala daļas atrodas dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku nevis atbildētājas lietošanā, kas atbilst arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta 6. punktā norādītajām, ka piesaistītais zemesgabals ir zeme, uz kuras atrodas citas personas īpašumā esoša ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, kura ir ēkas īpašnieka lietošanā.

Atbildētāja nav dzīvojamo māju īpašnieks un atbildētājai nepieder dzīvokļa īpašumi dzīvojamajās mājās. Pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septīto daļu un starp Rīgas domes Īpašuma departamentu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu un atbildētāju noslēgto 2011. gada 5. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr. RD-11-910-lī un 2016. gada 8. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr. RD-16-418-lī, atbildētāja tikai pārvalda dzīvojamās mājas un nodrošina obligāti veicamo un citu pārvaldīšanas darbību kvalitatīvu izpildi. Citiem vārdiem, atbildētāja nav zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts.

Vērtējot zemes nomas tiesisko attiecību subjektus, ir jāņem vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktu un 54. panta pirmo un ceturto daļu. No minētajām tiesību normām izriet, ka zemes piespiedu nomas līguma puses, tātad šo tiesisko attiecību subjekti ir zemes īpašnieks un privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieks. Tas nozīmē, ka zemes piespiedu nomas līguma, kā arī šo īpašo tiesisko attiecību subjekti nevar būt ne pašvaldība, ne atbildētāja.

Atbildētāja nav zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts un nav arī nomnieks, jeb zemes lietotājs. Atbildētāja nav dzīvojamo māju īpašnieks un tādējādi nevar būt prasītājiem piederošās zemes lietotājs, kuram saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 5. punktu būtu pienākums veikt zemes nomas maksājumus prasītājiem. Tādējādi nav pamatots uzskats, ka tieši atbildētāja ir atbildīga par dzīvojamas mājas dzīvokļu īpašnieku pienākumu maksāt prasītājam zemes nomas maksu, kā arī nav pamatots prasījums piedzīt no atbildētājas parādu.

Atbildētāja vērš tiesas uzmanību uz Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 12. decembra spriedumu lietā Nr. SKC-109/2019, ar kuru Senāts ir mainījis līdz šim pastāvošo judikatūru. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav ar pārvaldīšanas līgumu nodevuši dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības atbildētājai, dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Atbildētāja veic dzīvojamo māju pārvaldīšanu uz likuma pamata. Vērtējot jaunās judikatūras atziņas kopsakarā ar pastāvošo normatīvo regulējumu zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, atbildētājas ieskatā prasības pieteikums ir noformēts nekorekti un prasība ir nepamatoti vērsta pret atbildētāju.

Ievērojot to, ka prasītājai piederošās zemes lietotāji ir dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki, kuriem saskaņā ar likumu ir pienākums veikt zemes nomas maksājumus, secināms, ka prasības pieteikumā kā pusi – atbildētāju – bija jānorāda dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības, kuras

konkrētajā gadījumā uz likuma pamata pārstāv pārvaldnieks, jo atbildētāja ir tikai dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis. Ar tiesas spriedumu tiesa nevar uzlikt pienākumus personām, kuras lietā nav bijušas lietas dalībnieki. Tāpat ar tiesas spriedumu uzliktam pienākumam ir jābūt izpildāmam.

Atbildētāja zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir tikai starpnieks, bet zemes nomas maksas samaksas pienākums ir dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, jo tieši viņi ir dzīvojamajām mājām noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu lietotāji. Līdz ar to atbildētājai ir tiesības papildus vienoties ar prasītāju par atlīdzību par papildus veikto pakalpojumu – zemes nomas maksājumu aprēķins, rēķinu sagatavošana dzīvojamo, neapdzīvojamo telpu īpašniekiem, nomniekiem, finanšu līdzekļu plūsmas administrēšana, pārskaitījumu veikšana zemesgabalu īpašniekiem un parādu piedziņas izmaksas. Atbildētāja uzskata, ka šīs izmaksas nav papildus jāsedz dzīvojamo, neapdzīvojamo telpu īpašniekiem, nomniekiem.

Ja prasītājs nevēlas pats administrēt zemes piespiedu nomas līgumu par sava īpašuma iznomāšanu, tam ir tiesības vienoties ar atbildētāju par minētā pakalpojuma saņemšanu. Izdevumus, kas tiek taisīti lietas dēļ un radušies trešajai personai, no kā labumu saņem lietas (zemesgabala) īpašnieks, tas ir, kur rezultāts ir labuma gūšana (augļu saņemšana), jāatlīdzina labuma guvējam, tas ir, prasītājam. Ievērojot minēto, dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumu īpašniekiem ir pienākums maksāt zemes nomas maksu, nevis segt prasītāja izdevumus, kas tam rodas viņa privātīpašuma iznomāšanā.

Prasības pieteikumā prasītāja norāda, ka atbilstoši masu medijos atrodamajai informācijai, spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un tamlīdzīgi, Latvijas iedzīvotāju labklājības līmenis aug, pieaug vidējā darba alga un minimālā darba alga, pieaug cenas degvielai, akcīzes precēm, pārtikas precēm. Šādos apstākļos nav pamata nomas maksas samazinājumam, ja likumdevējs ir atcēlis tās maksimālo robežu.

Atbildētāja uzskata, ka šādiem prasītāja apgalvojumiem nav norādīts nekāds pamatojums, nav sniegtas atsauces uz pētījumiem, tirgus izpēti vai, piemēram, statistikas datiem. Šobrīd, pamatojoties uz Ministru kabineta 2020. gada 12. marta rīkojumu Nr. 103 "Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu", visā valsts teritorijā ir izsludināta ārkārtējā situācija ar mērķi ierobežot jaunā koronavīrusa infekcijas izraisītas slimības Covid-19 izplatību. Ieviesto epidemioloģiskās drošības un citu pasākumu dēļ vairāku Latvijas iedzīvotāju labklājības līmenis ir samazinājies. Kopš 2020. gada 1. marta bezdarbnieku skaits valstī pieaudzis par 1224 cilvēkiem un Nodarbinātības valsts aģentūra ir saņēmusi 14 kolektīvās atlaišanas pieteikumus par plānoto 2844 darbinieku atlaišanu.

AS "SEB banka" prognozes liecina, ka neskatoties uz pašreizējiem centieniem dot iespēju uzņēmumiem saglabāt darbiniekus, bezdarba līmenis nākamajā gadā ievērojami palielināsies. Latvijas gadījumā bezdarbs var palielināties arī virs 10 procentiem, Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas valstu iekšzemes kopprodukts 2020. gadā samazināsies par 2,6 procentiem. Šī gada marta pēdējās trīs nedēļas atstās savu ietekmi uz 2020. gada 1. ceturkšņa datiem, taču lielākā daļa norāžu liecina, ka 2020. gada 2. ceturksnī notiks dramatisks kritums. Tiek prognozēts attīstīto valstu iekšzemes kopprodukta kritums 2020. gada 2. ceturksnī 5 līdz 7 procentu robežās. Latvijas gadījumā tas varētu būt aptuveni 20 procentu apmērā. Tādēļ prasītājas apgalvojumus par Latvijas iedzīvotāju labklājības līmeņa paaugstināšanos (zemes nomas maksas apmēra noteikšanas kontekstā) atbildētāja uzskata par tendencioziem un absolūti nepamatotiem.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmās daļas otro teikumu zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicošā institūcija noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Dzīvojamajām mājām privatizācijas procesā noteiktas šādas funkcionāli nepieciešamās platības: dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 22C, Rīgā, – 1264 m^2, savukārt dzīvojamai mājai Katrīnas dambī 22D, Rīgā, – 1727 m^2.

Prasītāja zemesgabalu ieguva uz 2013. gada 10. septembra nekustāma īpašuma pirkuma līguma Nr. 4.2.1.13/057 pamata. Atbildētājas ieskatā prasītāja apzināti iegādājās īpašumā zemesgabalu, uz kura atrodas dzīvojamās mājas un prasītāja zināja, ka zemes īpašumi nevarēs tikt lietoti. Šādu zemi nevar uzskatīt par mantisku vērtību naudas izteiksmē zemes kadastrālās vērtības apmērā, jo tā ir apgrūtināta, un prasītājai par to bija zināms.

Ievērojot spēkā esošo normatīvo regulējumu par zemes nomas maksas apmēru no 2019. gada 1. maija, ja puses nespēj par to vienoties, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmajai daļai tikai dzīvokļu īpašnieku kopība (nevis dzīvojamās mājas pārvaldnieks) ir tiesīga lemt, kādā apmērā dzīvokļu īpašnieki piekrīt maksāt zemes nomas maksu par zemes lietošanu. Tādēļ atbildēja 2019. gada 14. oktobrī nosūtīja dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem vēstules Nr. 1-3e/51230 un Nr. 1-3e/51233 ar aicinājumu pieņemt kopības lēmumus zemes nomas maksas noteikšanai.

2019. gada 14. novembrī atbildētāja saņēma dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku 2019. gada 27. oktobra kopsapulces protokolu Nr. 2019/1, no kura izriet, ka dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības ar balsu vairākumu pieņēma kopības lēmumu zemes nomas maksu par zemes lietošanu, kas nepieciešama dzīvojamo māju pārvaldīšanai un uzturēšanai no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 4 procenti no zemesgabalu kadastrālās vērtības, tajā skaitā, piemērojot pievienotās vērtības nodokli.

Satversmes tiesa 2018. gada 12. aprīļa spriedumā lietā Nr. 2017-17-01 atcēla apstrīdētās normas, kas paredzēja nomas maksas apmēru 6 procenti gadā, secinot, ka apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtā. Tādēļ nav pamata apgalvojumam, ka nomas maksa tieši 5,85 procenti no zemesgabala kadastrālās vērtības ir uzskatāma par taisnīgu un patiesu atlīdzību. Lietā nav ziņu par zemesgabala nomas maksas tirgus cenu zemes piespiedu nomas apstākļos, jo prasītājs tam nav iesniedzis pierādījumus.

Vērtējot zemes nomas maksu no 2019. gada 1. maija, jāņem vērā, ka nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, ka zemes īpašniekiem ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli (pamatlikme – 1,5 procenti) un pievienotās vērtības nodokli (21 procents). Tieslietu ministrijas aprēķins un tirgus izpēte paredz zemes īpašniekam kompensāciju 4 procenti gadā no dzīvojamās mājas īpašnieku lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, kur kompensācija robežās starp 2,1 līdz 2,5 procenti ir zemes īpašnieka ienākums, bet 1,5 procenti ir nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme. Tieslietu ministrijas aprēķins atbilst Eiropas Kopienas 2005. gada 20. oktobra regulā Nr. 1722/2005 par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem saistībā ar Padomes Regulu Nr. 1287/2003 par to, kā saskaņot nacionālo kopienākumu tirgus cenās iekļautajam konceptam, ka reālas peļņas normai ir jābūt 2,5 procentu apmērā no tīrās vērtības.

Atbildētājs uzskata, ka nomas maksa 4 procenti no 2019. gada 1. maija atzīstama par samērīgu, taisnīgu un atbilstošu pušu tiesiskajām interesēm piespiedu nomas attiecību apstākļos. Nosakot taisnīgu kompensācijas apmēru, ir jāņem vērā zemes īpašnieku stāvoklis un jāvērtē arī ar kompensāciju nesaistīti jautājumi. Līdz ar to pēc būtības ir jābūt skaidram, kurai no dalītā īpašumā iesaistītajām personām būs pienākums atbildēt par lietošanā esošās zemes uzturēšanu, lai varētu objektīvi pamatot likumā noteiktās kompensācijas samērīgumu ar lietošanas tiesību ierobežojumu.

Saskaņā ar Rīgas domes 2015. gada 28. aprīļa saistošo noteikumu Nr. 146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi" 3.1 punktu atbildētāja nodrošina dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, kā arī šiem zemesgabaliem piegulošās teritorijas kopšanu, savukārt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki nodrošina šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu. Prasītāja nepiedalās šo izdevumu segšanā, kas jāņem vērā, vērtējot nomas maksu no 2019. gada 1. maija, jo zemes uzturēšanas izmaksas ir apstāklis, kas ir jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu.

[2.2] Apkopojot iepriekš izteiktos secinājumus, atbildētāja lūdz tiesu prasību par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību noteikšanu starp prasītāju un atbildētāju, kā arī par zemes nomas maksas parāda piedziņu no atbildētājas noraidīt kā nepamatotu.

[3] Tiesā 2020. gada 15. jūnijā (*lietas 107.-108. lapa*) saņemta prasītājas atsauksme par atbildētājas paskaidrojumu.

[3.1] Atsauksmē norādītie apstākļi un argumenti.

Atbildētāja labprātīgi uzņēmusies dzīvojamo māju pārvaldīšanu, kas ir atbildētājas ienākumu avots. Tādejādi atbildētājai jāuzņemas visi pārvaldnieka pienākumi. Prasītāja piekrīt, ka parāda piedziņas lietās atbildētāja ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, ko pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" un piedziņas summa jānorāda atbilstoši katras mājas saistībām. Atbildētāja nav iesniegusi būtisku pierādījumu par atsevišķu norēķinu kontu izveidošanu katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai. Atbildētāja pārvalda dzīvokļu īpašnieku kopības naudas līdzekļus un ir atbildīga par to izlietojumu. Tādēļ parāda piedziņa ir vēršama pret pilnvarnieku.

Atbildētājas vēlme papildus pārvaldīšanas maksai saņemt arī atlīdzību no prasītājas nav pamatota, turklāt atbildētāja nav cēlusi pretprasību šajā jautājumā. Ja atbildētājai ir tik neizdevīgi veikt pārvaldnieka pienākumus zemes īpašnieka dēļ, atbildētāja var atteikties no saviem pilnvarnieka pienākumiem un prasītāja vienosies ar citu mājas pārvaldnieku. Par zemes nomas maksu atbildētāja nav iesniegusi savus aprēķinus. Atbildētāja nav ņēmusi vērā, ka prasītājs neprasa atlīdzību par zemes gabala daļu, kas tiek izmantota piebraukšanai mājām un neliedz izmantot to bez atlīdzības, neskatoties uz to, ka prasītāja maksā par to zemes īpašuma nodokli.

Atbildētāja neņem vērā, ka prasītājai ir administratīvie izdevumi par zemes īpašumu, prasītāja maksā ienākuma nodokli, algas darbiniekiem un pieprasītā zemes nomas maksa nav prasītājas tīrā peļņa. Atbildētāja nav iesniegsi pierādījumus, ka savā uzņēmējdarbībā stingri pieturas pie principa nepārsniegt peļņu vairāk nekā par 2,5 procentiem. Nav pamatots atbildētājas uzskats, ka salīdzinājumā ar iepriekš noslēgtajiem zemes nomas līgumiem, zemes nomas maksai jābūt mazākai tikai tāpēc, ka zemes īpašnieks nepakļaujas atbildētājas spiedienam maksāt atlīdzību. Citi atbildētāja argumenti nesatur vērā ņemamu pamatojumu prasības neatzīšanai.

[4] Pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. pantu, ar tiesas 2021. gada 17. februāra lēmumu mainīts procesa veids, nosakot lietas izskatīšanu rakstveida procesā.

Par procesa veida maiņu un termiņu papildu paskaidrojumu, pierādījumu iesniegšanai un citu procesuālo darbību veikšanai lietas dalībnieki informēti 2021. gada 16. februārī (*lietas 150.-152. lapa*).

Motīvu daļa

[5] Izvērtējusi prasības pieteikumā norādītos apstākļus un pārbaudījusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnībā.

[6] Starp pusēm nepastāv strīds par to, ka prasītājai pieder zemes gabals 3469 m^2 ar kadastra numuru 0100 012 2010, Katrīnas dambis 22C, Rīga, ko apliecina lietas materiāliem pievienotais Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma (numurs 7647) izraksts (*lietas 46. lapa*), un uz zemes gabala atrodas atbildētājas pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas – Katrīnas dambis 22C, Rīga, un Katrīnas dambis 22D, Rīga.

No pušu sniegtajiem paskaidrojumiem tiesa secina, ka prasītāja ir piekritusi atbildētājas iebildumam par mazākas nomājamās platības noteikšanu, tādēļ starp pusēm nav strīda par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamajām zemes platībām – 1264 m^2 dzīvojamai mājai Katrīnas dambis 22C, Rīga, un 1727 m^2 dzīvojamai mājai Katrīnas dambis 22D, Rīga.

Tāpat lietā nav strīda, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, līdz ar to atbildētāja dzīvojamo māju pārvalda saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septīto daļu.

Starp pusēm līdz 2018. gada 31. decembrim zemes nomas tiesiskās attiecības regulēja 2018. gada 31. maijā noslēgtais zemes nomas līgums Nr. 7.1-1/481/2018 un 7.1-1/482/2018 (*lietas 29.-32. un 33.-36. lapa*). Saskaņā ar līguma 2.1. punktu nomas maksa 2018. gadā noteikta 5 procenti no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā, papildus piemērojot pievienotās vērtības nodokli atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai likmei. Laikā kopš 2019. gada 1. janvāra starp pusēm nav noslēgts rakstisks zemes nomas līgums.

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

Atbilstoši Satversmes tiesas norādītajam, ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01*) un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Papildus tam, Augstākā tiesa ir atzinusi, ka nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar un abiem jārēķinās ar esošo situāciju (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016*).

Konkrētajā gadījumā starp pusēm jauns zemes nomas līgums nav noslēgts, bet lietā ir noskaidrots, ka zemesgabala lietošana turpinās noteiktam mērķim – mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai. Līdz ar to secināms, ka zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas nodibinātas uz likuma pamata un tās turpinās arī bez pušu noslēgta līguma.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normas noteic dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz laikam, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, atbilstoši likuma 50. panta septītajai daļai.

Nav strīda, ka jautājumā par zemes nomu tiesiskās attiecības primāri pastāv starp prasītāju kā zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

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

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

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktam pirms privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai,

pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus par attiecīga, dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkts noteic, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība.

Līdz ar to tiesa atzīst par nepamatotu atbildētājas viedokli, ka atbildētājai, pārstāvot dzīvokļu īpašnieku intereses, ir tikai tiesības un nevis pienākums slēgt zemes piespiedu nomas līgumu un tikai tad, kad likumā minētās puses nav izpildījušas noteikto pienākumu, līdz ar to starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata.

[6.2] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punkts paredz tāda pārvaldnieka pilnvarojumu (nevis izvēles tiesības) slēgt zemes nomas līgumu, kas veic privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pirms pārvaldīšanas tiesību nodošanas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Senāta 2019. gada 8. februāra spriedumā lietā Nr. SKC-5/2019 nostiprināta atziņa, ka nenodotu pārvaldīšanas tiesību un nepabeigtas privatizācijas gadījumā atbildīgā persona par zemes nomas līguma noslēgšanu ir pašvaldība, kura ir tiesīga pilnvarot citu personu noslēgt zemes nomas līgumu visai dzīvojamai mājai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma ietvaros.

Atbildētājas secinājumus, atsaucoties uz Senāta 2019. gada 12. decembra spriedumu lietā Nr. SKC-109/2019 izteiktajām atziņām, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts, kas spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā, ka atbildētāja nav piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, nav zemes lietotājs un tādējādi nav un nevar būt atbildētājs, tajā skaitā nomnieks, tiesa atzīst par nepamatotiem.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septītajā daļā paredzētais pašvaldības pienākums rīkoties privatizējamās dzīvojamās mājas pārvaldības un apsaimniekošanas jautājumos līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai paredzēts kā garants privatizējamā īpašuma pārvaldīšanai un apsaimniekošanai, ņemot vērā privatizējamās dzīvojamās mājas kopīpašnieku nenoformēto sastāvu.

Senāta Civillietu departaments 2019. gada 12. decembra spriedumā lietā Nr. SKC-109/2019 ir skaidrojis minēto tiesību normu, tajā skaitā norādot, ka vienlaikus līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai šādai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir ierobežotas tiesības īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp tā nav tiesīga mainīt likumā noteikto pārvaldnieku vai izvēlēties, kurai personai pašvaldība uzticēs dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

Pašvaldība, ja tā mājas pārvaldīšanu uzdod citai personai, tostarp tās kapitālsabiedrībai, rīkojas kā dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis, un attiecīgi šāda rīcība nodibina tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pašvaldības izraudzīto pārvaldnieku.

Līdz ar to atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta 5. punktam, 6. panta otrās daļas 4. punktam, pārejas noteikumu 7. punktam, kopsakarā ar iepriekš minēto, secināms, ka pārvaldnieks ir persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā (veic uzdotās pārvaldīšanas darbības), tajā skaitā risina jautājumus saistībā ar mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu. Savukārt obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību izdevumu segšana atbilstoši Dzīvokļu īpašumu likuma 13. panta un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta trešajai daļai ir dzīvokļu īpašnieku pienākums.

[6.3] Tiesa atzīst, ka Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019 atziņas neietekmē zemes piespiedu nomas attiecībās iesaistīto dalībnieku statusu, kas ir noteikts ar likumu.

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

[6.4] Apkopojot iepriekš norādīto, tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašnieku un privatizēto objektu (dzīvokļu) īpašniekiem pastāv uz likuma pamata un prasība par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu var tikt celta pret atbildētāju, kas ir dzīvojamās mājas pārvaldnieks uz likuma pamata.

[7] Nomas parāda aprēķinā (*lietas 8. lapa*) redzams, ka no 2019. gada 1. janvāra līdz 30. aprīlim prasītāja ir aprēķinājusi nomas maksu – 4 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet sākot no 2019. gada 1. maija – 5,85 procenti gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Vienlaikus prasītāja lūdz tiesu atzīt, ka par zemesgabalu, uz kuriem atrodas dzīvojamās mājas, lietošanu pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 5,85 procenti gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Tādējādi prasītāja uzskata, ka no 2019. gada 1. janvāra līdz 30. aprīlim nomas maksas apmērs – 4 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības ir noteikts likumā, bet sākot no 2019. gada 1. maija nomas maksas apmēru – 5,85 procenti gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības jānosaka tiesai, jo par to starp pusēm pastāv strīds.

[7.1] Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas 2. punkta noteikumiem (*redakcijā līdz 2019. gada 30. aprīlim*) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma: no 2019. gada 1. janvāra – līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrajai daļai (*redakcijā no 2019. gada 1. maija*) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Tātad kopš 2019. gada 1. maija likums nenoteic zemes nomas maksas apmēru, tikai pienākumu pusēm par to vienoties rakstveidā.

No atbildētājas rakstveida paskaidrojumiem un lietas materiāliem pievienotās sarakstes starp pusēm (*lietas 86. lapa*) secināms, ka atbildētāja vēlas ar prasītāju vienoties par zemes nomas maksas apmēru – 4 procenti 2019. gadā.

Tādējādi tiesa atzīst, ka zemes nomas maksa no 2019. gada 1. janvāra līdz 30. aprīlim aprēķināma 4 procentu apmērā gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

[7.2] Lietā starp pusēm pastāv strīds par to, vai no 2019. gada 1. maija zemes nomas maksa ir nosakāma 5,85 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Atbildētājas ieskatā šāds zemes nomas maksas apmērs neatbilst dzīvokļu īpašnieku gribai, ir nesamērīgs un nomas maksa ir nosakāma 4 procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Prasītāja zemes nomas maksas apmēru 5,58 procenti no zemes kadastrālās vērtības, sākot ar 2019. gada 1. maiju, pamato ar apstākli, ka prasītājai ir savi administratīvie izdevumi un nodokļu maksājumi saistībā ar šo zemesgabalu. Pieprasītā zemes nomas maksa nav prasītājas tīrā peļņa. Tāpat, piekrītot nomājamās platības samazināšanai no 2019. gada 1. janvāra, prasītājai palicis zemes starpgabals 190 m^2 platībā, ko izmantot nomai nevar.

Savukārt atbildētāja norāda, ka zemes uzturēšanas izmaksas ir apstāklis, kas jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu. Tāpat atbildētājas ieskatā, nosakot nomas maksu 4 procentu apmērā būtu ņemams vērā Tieslietu ministrijas viedoklis likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" izstrādē, kurā noteikts piespiedu zemes nomas maksas apmērs, kā arī jāvērtē ekonomiskā situācija valstī.

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

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

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

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

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

Nomas maksai jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei. Nosakot nomas maksu, jāņem vērā, vai tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, kā arī, vai tā nav pārlieku augsta un neatbilstoša ekonomiskajai situācijai, kas zemes īpašniekam ļauj gūt nesamērīgi lielu peļņu, nostādot nomnieku neizdevīgā situācijā. Nomas maksai noteiktā periodā ir jāsedz attiecīgās lietas vērtība. Ieguldījumu atmaksāšanās tiek aprēķināta no ieguldītā kapitāla (ieguldījuma) vērtības. Normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (*sk. Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009. gada 19. maijs, Nr. 20, 4. lpp.*).

Tiesa atzīst, ka atbilstoša un samērīga nomas maksa, kas pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju ir 5,85 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. No lietas materiāliem konstatējami būtiski apstākļi – zemes gabals atrodas pilsētas teritorijā, zeme tiek izmantota dzīvokļu īpašnieku vajadzībām, tādēļ prasītājai nav iespējas lietot zemi pēc saviem ieskatiem. Piekrītot nomājamās platības samazināšanai no 2019. gada 1. janvāra, prasītājai palicis zemes starpgabals 190 m^2 platībā, ko izmantot nomai nevar. Tāpat prasītājai ir savi administratīvie izdevumi un nodokļu maksājumi. Tāpēc šāds nomas maksas apmērs nav nesamērīga vai neadekvāta atlīdzība par zemes lietošanu.

Tāpat minētā nomas maksas apmēra noteikšana nav pretrunā arī ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas otrā teikuma redakciju, kas bija spēkā no 2009. gada 1. novembra līdz 2017. gada 26. jūnijam, un paredzēja, ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma sešu procentu apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļa vēsturiskajā redakcijā (*spēkā no 2009. gada 1. novembra līdz 2017. gada 12. jūlijam*) līdz Satversmes tiesā apstrīdētajiem normas grozījumiem, paredzēja, ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

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

Tiesa, lemjot par šādas nomas maksas noteikšanu, nevar pamatoties tikai uz Tieslietu ministrijas koncepciju, ka ienākumiem, ko zemes īpašniekam vajadzētu iegūt no zemes, ir jābūt robežās starp 2,1-2,5 procenti no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5 procenti no kadastrālās vērtības, kas kopā ir četri procenti.

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

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

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

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

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

Tāpēc nav pamatots atbildētājas viedoklis, ka Satversmes tiesa ar šo spriedumu būtu akceptējusi tendenci nomas maksas apmēra samazinājumam

no sešiem procentiem uz arvien zemāku likmi. No 2019. gada 1. maija nekādu jaunu regulējumu piespiedu nomas maksas apmēram likumdevējs nav ieviesis, atstājot strīda risināšanu par piespiedu nomas maksas apmēru tiesām.

[7.6] Apkopojot iepriekš norādīto, tiesa atzīst, ka ir pamatots un apmierināms prasījums par nomas maksas no 2019. gada 1. maija noteikšanu 5,85 procentu apmērā no zemes gabalu kadastrālās vērtības gadā.

[8] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas parādu par norādītajām dzīvojamām mājām 2019. gadā šādā apmērā:

[8.1] Katrīnas dambis 22C, Rīga, kadastrālā vērtība 107 907,85 *euro*, zemes gabala platība 1 264 m^2 nomas maksa 4 procenti (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli 21 procents) no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. aprīlim, ir 1 438,77 *euro*, bet nomas maksa 5,85 procenti (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli 21 procents) no 2019. gada 1. maija līdz 2019. gada 31. decembrim, ir 4 208,41 *euro*, kopā 5 647,18 *euro*;

[8.2] Katrīnas dambis 22D, Rīga, kadastrālā vērtība 147 433,99 *euro*, zemes gabala platība 1 727 m^2 nomas maksa 4 procenti (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli 21 procents) no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. aprīlim, ir 1 965,79 *euro*, bet nomas maksa 5,85 procenti (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli 21 procents) no 2019. gada 1. maija līdz 2019. gada 31. decembrim, ir 5 749,93 *euro*, kopā 7 715,72 *euro*.

Prasītāja lūdz noteikt, ka nomas maksājumi veicami par katru ceturksni, līdz kārtējā gada ceturkšņa pēdējā mēneša beigām atbilstoši iznomātāja rēķinam.

Atbildētāja iebilst pret nomas maksas apmēru, bet nav cēlusi iebildumus pret prasītājas sniegto nomas maksas parāda matemātisko aprēķinu. Tiesai pēc savas iniciatīvas nav pamata apšaubīt nomas maksas parāda aprēķina pareizību.

[8.3] Ievērojot lietā nodibināto un piemērojot Civillikuma 2141. un 2142. pantu, tiesa atzīst, ka prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu ir pamatota un apmierināma pilnībā.

Attiecīgi par labu prasītājai piedzīt zemes nomas maksu par 2019. gadu no atbildētājas – dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22D, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarnieka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" – 7 715,72 *euro*, bet par dzīvojamo māju Katrīnas dambis 22C, Rīga, – 5 647,18 *euro*.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 34. panta pirmās daļas 1. punkta "c" apakšpunktu maksājama nodeva par prasību, kas novērtējama naudas summā no 7115 *euro* līdz 28 457 *euro*, – 520 *euro* plus 3,2 procenti no prasības summas, kas pārsniedz 7 114 *euro*, savukārt saskaņā ar minētā panta 4. punktu par citām prasībām, kam nav mantiska rakstura vai kas nav jānovērtē, – 70 *euro*.

Valsts nodevas apmērs šajā lietā ir 789,96 *euro* (719,96 *euro* un 70 *euro*), bet ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu faktiskais apmērs – 1,51 *euro* (*lietas 3. lapa*). Līdz ar to no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami tiesas izdevumi 791,47 *euro*.

[10] Tiesa nosaka prasītājai tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos procentus no piespriestā nesamaksātā pamatparāda par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195. pantu un Civillikuma 1765. panta pirmo daļu (*sk. arī Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 29. janvāra lēmuma lietā Nr. C28283311, SKC-1331/2016*) un ievērojot to, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

[11] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu tiesa nosaka atbildētājai sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no tā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 193., 195., 204.[1] pantu, 223. panta 4. punktu tiesa

nosprieda

prasību apmierināt pilnībā.

Atzīt, ka starp Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management", reģistrācijas numurs 40103328779, kā iznomātāju un dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22C, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopību, ko pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, kā nomnieku no 2019. gada 1. maija līdz dzīvojamās mājas pārvaldnieka pilnvarojuma atsaukšanai, pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 5,85 procenti no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā par zemes gabalu 1264 m^2 platībā, Katrīnas dambis 22C, Rīga, kadastra numurs 0100 012 2010, uz kura atrodas dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22C, Rīga.

Atzīt, ka starp Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management", reģistrācijas numurs 40103328779, kā iznomātāju un dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22D, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopību, ko pārstāv SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, kā nomnieku no 2019. gada 1. maija līdz dzīvojamās mājas pārvaldnieka pilnvarojuma atsaukšanai, pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 5,85 procenti no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā par zemes gabalu 1727 m^2 platībā, Katrīnas dambis 22C, Rīgā, kadastra numurs 0100 012 2010, uz kura atrodas dzīvojamā māja Katrīnas dambis 22D, Rīga.

Nomas maksa par katru ceturksni jāmaksā līdz kārtējā gada ceturkšņa pēdējā mēneša beigām atbilstoši iznomātāja rēķinam.

Piedzīt no dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22D, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarnieka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, par labu Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management", reģistrācijas numurs 40103328779, zemes nomas maksu 7 715,72 *euro* (septiņi tūkstoši septiņi simti piecpadsmit *euro* un 72 centi) par laiku no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim.

Piedzīt no dzīvojamās mājas Katrīnas dambis 22C, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarnieka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, par labu Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management", reģistrācijas numurs 40103328779, zemes nomas maksu 5 647,18 *euro* (pieci tūkstoši seši simti četrdesmit septiņi *euro* un 18 centi) par laiku no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim.

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, par labu Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management", reģistrācijas numurs 40103328779, tiesas izdevumus 791,47 *euro* (septiņi simti deviņdesmit viens *euro* un 47 centi).

Visi maksājumi jāveic Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management", reģistrācijas numurs 40103328779, kontā LV89HABA0551029269038, AS "Swedbank".

Noteikt Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NorthStar Management" tiesības saņemt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" seši procenti gadā no piespriestā, nesamaksātā pamatparāda summas par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās līdz

sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), ievērojot to, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

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

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Datums, kad spriedums ir pieejams tiesas kancelejā, uzskatāms par sprieduma pasludināšanas datumu.

Spriedums pieejams tiesas kancelejā 2021. gada 12. aprīlī.

Tiesnese A. Mieriņa