Lietas Nr. C28468313
Lietas arhīva Nr. C-1977-14/3

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā, 2014.gada 19.novembrī

Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesa
tiesnese I.Ramane
ar tiesas sēdes sekretāri E.Knospiņu
piedaloties prasītājas /pers. B/ pārstāvei un prasītājai /pers. C/
atbildētāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārstāvei /pers. D/
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. C/ un /pers. B/ prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" ar trešo personu /pers. E/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Aprakstošā daļa

2013.gada 11.novembrī /pers. C/ un /pers. B/ (turpmāk – prasītājas), pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta trešo, ceturto, astoto daļu, 54.panta pirmo, otro, ceturto daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 5.punktu, 6.panta pirmo daļu un otrās daļas 3.punktu, 7.panta 1.punktu, Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumu Nr.1094 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.pielikumu, Civillikuma 2112., 2113., 2120., 2122., 2141.pantu, cēla tiesā prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – atbildētājs) par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Prasības pieteikumā un 2014.gada 115.augustā tiesā iesniegtajos prasības pieteikuma grozījumos norādīts, ka prasītājām kopīpašumā ar /pers. E/ pieder nekustamais īpašums – zemes gabals 2331 m^2 platībā /adrese/. /pers. C/ un /pers. B/ katrai nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/4 domājamo daļu no zemes gabala.

Uz norādītā zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/ (turpmāk – Māja), kuras apsaimniekošanai nepieciešami 1352 m^2 no zemes. Līdz 2011.gada 1.janvārim, kad Mājas apsaimniekošanu pārņēma atbildētājs, zemes nomas līgumi tika slēgti savlaicīgi un atbilstoši normatīvajam regulējumam.

2011., 2012.gada zemes nomas līgumu ar atbildētāju Prasītājām izdevies noslēgt tikai pēc ilgstošas sarakstes un sūdzībām Rīgas domei. 2012.gada zemes nomas līgums noslēgts tikai 2012.gada 10.oktobrī.

2013.gada 21.martā Prasītājs nosūtījušas atbildētājam ierosinājumu noslēgt zemes nomas līgumu 2013.gadam ar 2012.gada 10.oktobra zemes nomas līguma noteikumiem. Atbildētājs Iesniegumu likuma noteiktajā termiņā atbildi nav sniedzis.

2013.gada 3.jūnijā atbildētājs sagatavojis un nosūtījis Prasītājām zemes piespiedu nomas līguma projektu uz laiku no 2013.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.janvārim. Līguma projektā zemes nomas maksa paredzēta 5% no zemes kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācija. Zemes piespiedu nomas līguma projektam atbildētājs pievienojis pakalpojuma līguma projektu, kurā iekļauti zemes nomas maksas samaksas termiņi, kā arī atlīdzība 10% ar pievienotās vērtības nodokli no iznomātājām izmaksājamām summām.

Prasītājas nav piekritušas atbildētāja līguma projektam. 2013.gada 25.jūnija atbildes vēstulē prasītājas ierosinājušas noteikt zemes nomas maksu 6% apmērā un starpniecības maksu 10%+PVN vai arī zemes nomas maksu noteikt 5% no zemes kadastrālās vērtības un starpniecības maksu 5%+PVN. Prasītājas informējušas atbildētāju par nodomu celt prasību tiesā, ja vienošanās netiks panākta.

Atbildētājs nav piekritis Prasītāju priekšlikumam. 2013.gada 17.jūlija atbildē atbildētājs piedāvājis noslēgt zemes nomas līgumu un zemes nomas maksas administrēšanu nodot Prasītājām vai arī Prasītājām pašām slēgt zemes piespiedu nomas līgumus ar katru privatizētā objekta īpašnieku, vienojoties par zemes nomas maksas apmēru.

2013.gada 14.augustā prasītājas nosūtījušas atbildētājam vēstuli, kurā detalizēti analizējušas tiesību normas par zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanu, norādot, ka atbildētājs nav tiesīgs pieprasīt no prasītājām starpniecības maksu par zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma par zemi kompensācijas iekasēšanu no Mājas dzīvokļu īpašniekiem un pārskaitīšanu Prasītājām. Prasītājas atkārtoti piedāvājušas atbildētājam noslēgt zemes nomas līgumu ar nomas maksu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

2013.gada 18.septembrī atbildētājs aicinājis Prasītājas noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu ar zemes nomas maksu 5% no zemes kadastrālās vērtības, neparedzot līgumā atbildētāja pienākumu samaksāt no līguma izrietošos maksājumus, maksājumu samaksas termiņus no saistību neizpildes sekas. Atbildētājs norādījis, ka nomas maksas administrēšana un iekasēšana no dzīvokļu īpašniekiem jāveic pašām Prasītājām.

Ievērojot norādīto Prasītājas un atbildētājs nav varējuši vienoties par zemes nomas maksas apmēru, samaksas termiņiem un nosacījumiem. Tāpēc Prasītājas cēlušas prasību tiesā.

Tā kā Prasītājas un atbildētājs nav vienojušies par zemes nomas maksas apmēru, prasītājas uzskata, ka atbilstoši normatīvajam regulējumam ar tiesas spriedumu atzīstams par noslēgtu zemes nomas līgums par zemes platības nomu uz laiku no 2013.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 31.decembrim (10 gadi) ar nomnieka pienākumu maksāt iznomātājām zemes nomas maksu 6% apmērā no zemes gabala iznomājamās daļas kadastrālās vērtības gadā un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju.

Slēdzot zemes nomas līgumu par nomnieku atzīstams atbildētājs, kuram ir pienākums noslēgt ar prasītājām zemes nomas līgumu un samaksāt zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju.

Prasītājas uzskata, ka pusēm slēdzams vienīgi zemes nomas līgums slēdzams bez pakalpojumu līguma. Zemes nomas līguma noslēgšana ietilpst obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās un pārvaldīšanas izdevumi par obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām jāsedz daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem, nevis prasītājām kā zemes

īpašniecēm.

Ministru kabineta noteikumu Nr.1014 1.pielikumā ietverta obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu tāme, kurā ietverti visi pārvaldīšanas maksu veidojošie elementi, tajā skaitā nekustamā īpašuma nodoklis, zemes nomas maksa un arī maksājumu aprēķini par un dzīvokļu īpašumu īpašnieku norēķinu uzskaite. Tādējādi zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu kompensācijas administrēšana ir pārvaldnieka pienākums, kura pildīšanas izmaksas ir mājas pārvaldīšanas maksas sastāvdaļa.

Prasītājas uzskata, ka ar tiesas nolēmumu būtu atzīstams par noslēgtu zemes nomas līgums Prasītāju sagatavotajā redakcijā.

Trešā persona lietā /pers. E/ ir patstāvīgi noslēdzis viņa īpašumā esošās ½ domājamās daļas no zemes gabala nomas līgumu ar atbildētāju, neprasot Prasītāju piekrišanu līguma slēgšanai. Atbilstoši Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra spriedumam Civillikuma 1068.pants neliedz Prasītājām par viņā piederošām domājamām zemesgabala daļām celt tiesā prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu. Tādējādi trešās personas intereses netiek skartas.

Prasībā lūgts atzīt par noslēgtu zemes nomas līgumu Starp/pers.C/ un /pers. B/ kā iznomātājiem un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" kā nomnieku par zemes gabala adres, 1352 m2 platībā prasītājām kopā piederošās ½ (vienas puses) domājamās daļas nomu, prasītāju sagatavotajā nomas līguma redakcijā, kā arī piedzīt no atbildētāja visus tiesāšanās izdevumus.

2014.gada 15.janvārī tiesā iesniegts atbildētāja paskaidrojums par prasību. Paskaidrojumā norādīts, ka atbildētājs prasību neatzīst pilnā apmērā.

Atbildētājs nekad nav izvairījies no pienākuma un nav kavējis zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu ar Prasītājām par Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu. Atbildētājs vairākkārt rakstiski sazinājies ar Prasītājām, lai vienotos par zemes nomas līguma noslēgšanu. Prasītājas noraidījušas visus atbildētāja piedāvātos zemes nomas variantus.

Atbildētājs nenoliedz, ka zemes nomas līguma noslēgšana par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu ar zemes gabala īpašnieku ir viena no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām. Atbildētājs nekad nav atteicies šī pienākuma izpildes. Tomēr atbildētājs uzskata, ka norādītais pienākums jānodala no zemes nomas līguma vadības un maksājumu saistību izpildes administrēšanas – zemes nomas līgumā noteikto maksājumu iekasēšanas, attiecīgo ekonomisko maksājumu veikšanas un rēķinu sagatavošanas, izsūtīšanas, naudas maksājumu iekasēšanas no dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, un ar to saistītām izmaksām. Atbildētājs norāda, ka tas ir pakalpojums, kas tiek sniegts zemesgabala īpašniekam.

Atbildētājam kā Mājas dzīvokļu īpašnieku un īrnieku pilnvarniekam (attiecībā uz zemes piespiedu nomas līguma slēgšanu) jāveic visi nepieciešamie pasākumi, lai pārstāvētu dzīvokļu īpašnieku un īrnieku intereses attiecībās ar Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala iznomātāju, panākot pēc iespējas taisnīgāku un abpusēji izdevīgāku risinājumu. Tāpēc atbildētājs nevar atzīt prasību par zemes nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Atbildētāja ieskatā zemes nomas maksa nosakāma 4-5% robežās no zemes kadastrālās vērtības, tādējādi panākot taisnīgu vienošanos par zemes nomas maksas apmēru un nomnieka pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

Paskaidrojumā lūgts noraidīt prasību.

2014.gada 21.oktobrī atbildētājs iesniedza tiesā papildus paskaidrojumu par prasību, norādot, ka piespiedu zemes nomas attiecībās atbildētājs pilda starpnieka lomu, jo nomas līgumu par Mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu ar zemes īpašnieku slēdz dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Atbildētājs no 2012.gada 1.janvāra dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas rēķinu (turpmāk – zemes omas rēķins) iz izdalījis no pārvaldīšanas maksas rēķina. 2013.gadaā atbildētājs izstrādājis jaunu pieeju zemes nomas līgumu noslēgšanas procesam, nodalot piespiedu zemes nomas līguma noslēgšanu no pakalpojuma – zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas maksājumu administrēšanas un naudas līdzekļu iekasēšanas līguma.

Atbildētājs piedāvā zemes īpašniekiem izvēli no diviem sadarbības modeļiem – slēgt zemes nomas līgumu un pakalpojumu līgumu par zemes nomas līguma administrēšanu un naudas līdzekļu iekasēšanu vai slēgt tikai zemes nomas līgumu, nosakot, ka tā administrēšanu veic pats zemes īpašnieks. Otrajā variantā atbildētājs piedāvā informēt dzīvokļu īpašniekus par noslēgto līgumu, bet citas darbības neveic.

Norādīts, ja izdevumus par maksājumu administrēšanu nevar prasīt no zemes īpašniekiem, dzīvokļu īpašniekiem jāpaaugstina pārvaldīšanas maksa, jo atbildētājs strādā tikai to finanšu līdzekļu ietvaros, ko saņem dzīvokļu īpašniekiem. Uzskata, ka dzīvokļu īpašnieki un īrnieki, kuru īpašums atrodas uz trešām personām piederošas zemes un kuriem ir obligāts pienākums maksāt zemes nomas maksu par zemesgabala lietošanu, pasliktina to stāvokli salīdzinājumā ar pārējiem. Pie tam labumu no šīs atbildētāja darbības gūst tikai zemes īpašnieks.

Atbildētāja ieskatā nav pamatots Prasītāju viedoklis, ka atbildētājam ir pienākums veikt zemes nomas maksas maksājumu administrēšanu, kas esot dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas sastāvdaļa. Tādējādi izdevumi, kas saistīti ar šīm darbībām, iekļaujami pārvaldīšanas maksas sastāvā, līdz ar to atbildētājs neesot tiesīgs prasīt zemes nomas maksas administrēšanu no zemes īpašnieka.

Norāda, ka Prasītāju viedoklis nav tiesiski pamatots. Atbildētājam, noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu, rodas papildus izdevumi, kas saistīti ar līguma administrēšanu, atsevišķu rēķinu vadību un finanšu līdzekļu nodrošināšanu/iekasēšanu zemes īpašnieka labā, kā arī jāveic parādu piedziņa (ieskaitot valsts nodevas samaksu un citu ar tiesvedību saistītu izdevumu samaksu).

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts atbildētājam uzliek pienākumu slēgt līgumu par piesaistītā zemes gabala lietošanu, nevis veikt zemes īpašniekam pienākošos maksājumu administrēšanu. Atbildētājs pārvaldīšanas maksu visām atbildētāja pārvaldīšanā esošajām mājām nosaka atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr.1014. Savukārt par tām mājām, kuras atrodas uz trešo personu īpašumā esošas zemes, atbildētājam rodas papildus izdevumi, slēdzot zemes piespiedu nomas līgumu. Normatīvie akti nenosaka, kurai no iesaistītajām pusēm – zemes īpašniekam vai dzīvokļu īpašniekiem, šīs izmaksas jāsedz.

Normatīvais regulējums nenosaka atbildētāja pienākumu administrēt piespiedu zemes nomas līgumu, proti, maksāt zemes nomas maksu zemes īpašniekam, jo tiešie zemes lietotāji, kā arī nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas maksātāji ir dzīvojamo/nedzīvojamo telpu īpašnieki/īrnieki/nomnieki, nevis atbildētājs. Tādējādi atbildētājam ir tiesības papildus vienoties ar zemes īpašniekiem par atlīdzību par papildus sniegto pakalpojumu – zemes nomas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas maksājumu aprēķina, rēķinu sastādīšanas, finanšu līdzekļu plūsmas

administrēšanas, pārskaitījumu veikšanas zemes īpašniekiem un parādu piedziņas izmaksām. Atbildētāja ieskatā šīs izmaksas nav jāsedz dzīvokļu īpašniekiem un tas nav pakalpojums, kas iekļaujams pārvaldīšanas maksā. Atbildētājs, pārstāvot dzīvokļu īpašniekus, vadās no apsvērumiem, ka par pakalpojumu jāmaksā pakalpojuma saņēmējam, šajā gadījumā zemes īpašniekam – Prasītājām.

Atbildētājs neatsakās slēgt zemes nomas līgumu. Līguma slēgšanas procesā piedāvā organizēt Mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, lai pusēm būtu iespēja vienoties par līguma būtiskajām sastāvdaļām.

Izvērtējot Prasītāju zemes nomas līguma redakciju, atbildētājs tajā konstatējis dažādus terminus un neprecizitātes, tāpēc veicis līguma korekciju un piekrīt slēgt zemes nomas līgumu koriģētajā variantā. Tāpēc lūdz apstiprināt zemes nomas līgumu atbildētāja izstrādātajā redakcijā.

Tiesas sēdē prasītājas /pers. B/ pārstāve prasītāja /pers. C/ prasību uzturēja uz prasības pieteikumā un prasības grozījumos norādītajiem apstākļiem un pamatiem.

Atbildētāja pārstāve prasību tiesas sēdē atzina daļēji uz rakstveida paskaidrojumos norādītajiem pamatiem un apstākļiem. Papildus paskaidroja, ka atbildētājs neapstrīd Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala apmēru, kā arī atzīst, ka pastāv pamats slēgt patstāvīgu līgumu ar prasītājām, jo kopīpašnieks – trešā persona /pers. E/, ir jau noslēdzis ar atbildētāju zemes nomas līgumu par viņam piederošajām ½ domājamām daļām no zemes gabala.

Norādīja, ka puses nav vienojušās par nomas maksas apmēru, samaksas termiņiem, sankcijām par saistību neizpildi un līguma darbības termiņu. Uzskata, ka atbildības veids un apmērs par saistību neizpildi nav nosakām tiesas ceļā, par to jāvienojas pusēm. Tiesai nav pamata noteikt līgumsoda vai nokavējuma procentu apmēru, ja puses par to nav vienojušās, jo tās nav līguma būtiskās sastāvdaļas, kas jānosaka tiesai.

Puses tiesas sēdē apliecināja, ka tām nav strīda par nomas līguma priekšmetu, iznomātāja pienākumu izrakstīt rēķinus par maksājumiem, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām, nomnieka pienākumu zemi un tai piegulošo ielas teritoriju uzturēt lietošanas kārtībā, par saviem līdzekļiem veikt teritorijas sakārtošanu, apkopšanu, ievērot vides aizsardzības un ugunsdrošības noteikumus, citus normatīvos aktus, kā arī par to, ka nomniekam nav tiesību veikt zemes gabala tālāku labiekārtošanu vai izdarīt jaunus kapitālās celtniecības darbus bez iznomātāju iepriekšējas rakstiskas atļaujas. Visa nomnieka paredzētās celtniecības projekta dokumentācija nododama iznomātājām, projekti rakstiski saskaņojami un apstiprināmi ar iznomātājām pirms nomnieka paredzēto darbu veikšanas. Visiem projektiem jāatbilst Latvijas Republikas likumdošanai un jebkura celtniecība ir izdarāma tikai saskaņā ar iznomātāju un attiecīgajās valsts un pašvaldību institūcijās apstiprinātu projektu.

Trešā persona /pers. E/ iesniedzis tiesā lūgumu civillietu izskatīt bez viņa klātbūtnes tiesas sēdē.

Pastāvot šādiem apstākļiem tiesa atzīst par iespējamu lietu skatīt bez trešās personas klātbūtnes tiesas sēdē.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausot prasītājas /pers. B/ pārstāves prasītājas /pers. C/ atbildētāja pārstāves paskaidrojumus un novērtējot tos saistībā ar lietā esošajiem pierādījumiem, uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa nosaka, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu

pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Lietā nav strīda par faktu, ka prasītājām kā kopīpašniecēm pieder ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala /adrese/, ar kadastra numuru /numurs A/. Zemes gabala kopējā platība 2331 m^2. Tāpat lietā nav strīda par to, ka uz zemes gabala /adrese/, atrodas nekustamais īpašums – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar /adrese/, kuru apsaimnieko atbildētājs šajā lietā.

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.

Lietā nav strīda, ka zemes gabala kopīpašniekiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir izveidojušās faktiskās nomas tiesiskās attiecības, kuru esamību pamato ēkas saistība ar prasītājiem piederošo zemi. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki zemes gabalu laikā un telpā lieto nepārtraukti, jo dzīvojamā ēka ir nesaraujami saistīta ar zemi.

Viens no zemesgabala kopīpašniekiem – trešā persona šajā lietā, /pers. E/ par viņam piederošo ½ domājamo daļu no zemes gabala noslēdzis ar atbildētāju patstāvīgu zemes nomas līgumu. Tādējādi prasītājām pastāv pamats zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanai uz viņu īpašumā esošo ½ domājamo daļu no zemes gabala.

Saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu 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. Savukārt šīs normas trešā daļa nosaka, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļa īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Ievērojot norādītos apstākļus, kā arī attiecīgās tiesību normas, secināms, ka pēc privatizācijas procesa pabeigšanas starp privatizētā objekta īpašniekiem (dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem) un zemes īpašniecēm veidojas piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Ņemot vērā, ka nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, zemes gabala nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras noteic nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem.

Lietā nav strīda par to, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Tādējādi atbildētājs apsaimniekotāja pienākumus veic pamatojoties uz Rīgas domes pilnvarojumu līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļa īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

No lietas materiāliem izriet, ka starp pusēm – zemes īpašniecēm un esošās ēkas dzīvokļu īpašniekiem, izveidojušās zemes piespiedu nomas attiecības, kurām no 2013.gada 1.janvāra nepieciešams konkrēts tiesisks regulējums. Līdz 2012.gada 31.decembrim zemes nomas tiesiskās attiecības jau noteiktas ar līgumu, līdz ar to tiesas noteikts nomas tiesisko attiecību regulējams nepieciešams par turpmāko laiku.

Atbildētājs daļēji atzīstot prasību par pamatotu, vienīgi atsaucoties uz mājas

iedzīvotāju interesēm, neatzīstot nomas maksas apmēru, kā arī uzskatot, ka nepieciešams noslēgt papildvienošanos par nomas maksas administrēšanu, apstiprinājis, ka zemes nomas līgumisko attiecību nostiprināšana ir nepieciešama un prasītājas pamatoti norādījušas nomājamās zemes platību ½ domājamās daļas apmērā no 1352 m^2, jo šāds zemes apmērs nepieciešams mājas funkcionālajai izmantošanai un par ½ domājamo daļu no zemes gabala ir jau noslēgts patstāvīgs līgums ar kopīpašnieku, kas šajā lietā ir pieaicināts kā trešā persona.

Prasība (pretprasība) par nomas maksas administrēšanas līguma noslēgšanu lietā nav celta, tāpēc tiesa izšķirot strīdu pēc būtības atbildētāja argumentus par izdevumiem, kas saistīti ar nomas maksas iekasēšanu un administrēšanu, kā arī to, kam šie izdevumi ir jāapmaksā, neanalizē un vērtējumu par tiem nesniedz.

Lai gan puses izstrādājušas un iesniegušas tiesai katra savu zemes nomas līguma variantu, tiesa uzskata, ka ar tiesas spriedumu līgums kā tāds nav atzīstams par noslēgtu, ja vien puses nav vienojušās par visām Civillikuma 1460.pantā norādītajām darījuma sastāvdaļām, kas ir vai nu būtiskas, vai dabiskas, vai nejaušas. Konkrētajā gadījumā puses nav vienojušās par Civillikuma 1472.pantā noteiktajām līguma nejaušajām sastāvdaļām, kas ir darījuma tiešo seku paplašinājumi.

Prasītājas savā līguma variantā par nomas maksas samaksas termiņa nokavējumu noteikušas nokavējuma procentus 0,05% no nesamaksātās summas par katru maksājuma kavējuma dienu. Savukārt atbildētājs savā līguma variantā paredzējis līgumsodu 0,1% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu. Puses nav vienojušās par atbildības līdzekli par saistību izpildes nokavējumu, kā arī par tā apmēru.

Civillikuma 1471.pantā noteikts, ka dabiskas ir tās darījuma sastāvdaļas, kuras, ja darījums noslēgts tā būtiskos pamatos, ir jau pēc likuma tā tiešās sekas. Tādēļ šīs sastāvdaļas saprotamas pašas par sevi, arī bez sevišķas norunas, bet tās var atcelt vai grozīt ar sevišķu vienošanos, kura jāpierāda tam, kas uz to atsaucas.

Civillikuma 1756.pants nosaka, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu. Saskaņā ar Civillikuma 1759.panta 1.punktu, procenti jāmaksā arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs. Šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem. Tāpat arī Civillikuma 2141.pantā noteikts, ka nomniekam jāmaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktajos termiņos. Novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Prasītāju arguments, ka nokavējuma procenti 0,05% apmērā līgumā iekļaujami, lai stimulētu atbildētāju maksājumu, ievērojot samaksas termiņus, nav pamats, lai tiesa noteiktu (grozītu likumā noteiktās) darījuma dabiskās sastāvdaļas, par kurām puses nav vienojušās. Nokavējuma procenti kā tādi ir darījuma dabiskā sastāvdaļa, turklāt nokavējuma procentu apmēru, kā līgumsaistību neievērošanas tiešās sekas, ir noteicis likumdevējs. No iepriekš norādīto normu satura nepārprotami izriet, ka nokavējuma procentu apmērs grozāms tikai ar darījuma dalībnieku vienošanos.

Savukārt līgumsods attiecināms uz darījuma nejaušām sastāvdaļām. Tādējādi par tā ietveršanu tiesiskajās attiecībās ir jābūt izteiktai pušu gribai. Atbilstoši Civillikuma 1716.pantam, līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību neizpildi vispār, nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā). Savukārt Civillikuma 1717.pantā noteikts, ka līgumsoda apmēru noteic līdzēji. Tādējādi tiesai nav tiesiska pamata noteikt ar spriedumu kā saistību pastiprinājumu līgumsodu, ja par tā apmēru nav panākta pušu vienošanās.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, piemērojot tiesību normas, tiesai ir pienākums ņemt vērā judikatūru. Par judikatūru, kas ņemama vērā piemērojot tiesību normas, ir atzīstams augstāko tiesas nolēmumu kopums, kas ir pieejams sabiedrībai un kas satur abstraktas juridiskas atziņas.

Konkrētā gadījumā tiesa ņem vērā Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 7.novembra spriedumu lietā Nr.SKC-712. Spriedumā norādīts, ka ceļot prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu, tiesai jāizšķir strīds par līguma būtiskajām sastāvdaļām (Civillikuma 1533.pants). Līdz ar ko tiesai ir jānosaka nomas līguma priekšmets, nomas maksa un nomas līguma termiņš.

Atbilstoši Civillikuma 1470.pantam, būtisks darījumā ir viss tas, kas nepieciešams tā jēdzienam un bez kā arī pats nodomātais darījums nav iespējams. Tādēļ tādās darījuma būtiskās sastāvdaļās neko nevar pārgrozīt pat arī pusēm savstarpēji vienojoties. Tādējādi ar tiesas spriedumu nosakāmas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, kā arī dabiskās un nejaušās sastāvdaļas, ja puses par tām vienojušās.

Izvērtējot lietā konstatētos apstākļus, tiesa atzīst, ka zemes nomas līguma priekšmets atbilst prasītāju norādītajam un atbildētāja neapstrīdētajam daudzdzīvokļu mājai piesaistītā un funkcionāli nepieciešamā zemes gabala ½ domājamās daļas apmēram no 1352 m^2 kopīpašumā esošās zemes.

No Civillikuma 2112.panta, kas nosaka, ka noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu, izriet, ka nomas līgums ir atlīdzības līgums. Tādējādi zemes nomas maksa ir zemes nomas līguma būtiskā sastāvdaļa.

Atbilstoši likumam „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta $2.^1$ daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā noteiktajam, ja uz prasītājiem piederošas zemes atrodas tiem nepiederoša daudzīvokļu dzīvojamā māja, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveida vienojoties. Savukārt, ja puses nevar vienoties zemes gabala nomas maksas nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Konkrētajā gadījumā puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru, jo prasītāji vēlas saņemt gada nomas maksu prasības pieteikumā norādītajā apmērā – 6 % no kadastrālās vērtības, savukārt atbildētājs SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" uzskata, ka nomas maksa nosakāma 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Ievērojot judikatūrā izteiktās atziņas, kur noteikts, ka nomas maksas apmērs nosakāms tāds, kas atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, kā arī lai tas relatīvi īsā laikā nesasniegtu zemes vērtību (Augstākās tiesas Senāta 2003.gada 8.janvāra spriedums lietā SPC-1, 2008.gada 28.maija spriedums lietā Nr.SKC-228), tiesa uzskata, ka nomas maksas apmērs nosakāms, izvērtējot zemes gabala atrašanās vietu un apstākļus, kādam mērķim ēka, kura atrodas uz zemes gabala, tiek izmantota (2002.gada 9.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-551), jāapsver, vai nomas maksa ir samērīga, t.i, vai tā līdzsvaro pušu pretējās intereses un pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī viņa pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli (Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 21.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-97).

Rakstveida vienošanos puses nav varējušas panākt. Lai gan tiesa atzīst par pamatotu atbildētāja viedokli, ka pusēm vienojoties nomas maksas apmēru iespējams noteikt arī zemāku kā 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tomēr tiesa uzskata, ka šāda varbūtība iespējama vienīgi savstarpējas vienošanās rezultātā. Ja piespiedu nomas maksas apmērs

nosakāms tiesas ceļā, kā tas ir šajā gadījumā, tiesas ieskatā, nomas maksas apmērs kā nomas līguma būtiska sastāvdaļa ir noteikts ar likumu, un tas ir 6 % gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības. Citāda (mazāka) nomas maksas apmēra noteikšana būtu pretrunā ar likumi, līdz ar to tiesai nav tiesiska pamata apmierināt atbildētāju lūgumu par nomas maksas noteikšanu 5% apmērā.

Attiecībā par nomas līguma trešo būtisko sastāvdaļu – līguma termiņu, tiesa konstatē, ka prasītājas lūgušas atzīt nomas līgumu par noslēgtu ar līguma termiņu līdz 2022.gada 31.decembrim. Savukārt atbildētājs norādījis, ka piekrīt zemes n omas līguma termiņam uz laiku līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotajai personai.

Tiesa atzīst, ka nomas līgums nav aprobežojams ar termiņu, jo piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības jau pēc sava satura un būtības liecina par to ilgtspēju laikā, neatkarīgi no pušu gribas. Turpinot pastāvēt diviem patstāvīgiem nekustamajiem īpašumiem pastāvēs arī piespiedu nomas attiecības. Tomēr, ievērojot to, ka atbildētājs nav dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona un tā apsaimniekotāja tiesības izriet no likuma nevis līguma, tiesa atzīst, ka konkrētajā strīdā, kur prasība celta pret atbildētāju kā dzīvojamās mājas apsaimniekotāju, lai ar spriedumu netiktu noteikti pienākumi, kas skar trešās personas (dzīvokļa īpašnieku kopums pēc pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas), nomas tiesiskās attiecibas nosakāmas līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļa īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Vienlaicīgi tiesa atzīst, ka ievērojama prasītāju griba attiecībā uz konkrēto tiesisko attiecību ierobežojumu laikā līdz 2022.gada 31.decembrim.

Atbilstoši celtās prasības robežām un ievērojot Civillikumā noteikto privāto tiesību autonomijas principu, ko neierobežo vai nenosaka likumi, apmierinot prasījumu par zemes nomas tiesisko attiecību noteikšanu, tiesa izšķir strīdu par līguma būtiskajām sastāvdaļām – nosaka nomas līguma priekšmetu, nomas maksu un nomas līguma termiņu. Izvērtējot lietā konstatētos apstākļus, iesniegtos pierādījumus un sniegtos paskaidrojumus, tiesa atzīst, ka prasītājām kā iznomātājām un atbildētājam kā nomniekam – dzīvojamās mājas /adrese/, k-1, apsaimniekotājam, sākot no 2013.gada 1.janvāra līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotai personai, bet ne ilgā kā līdz 2022.gada 31.decembrim, ja puses nevienojas par citu termiņu, pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz ½ (viena puse) domājamo daļu no zemes gabala /adrese/2 (viens tūkstotis pieci simti divi) m^2 platībā ar nomas maksu 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Vienlaicīgi, atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā noteiktajam, kur noteikts, ka privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu, kā arī ievērojot šīs normas nākotnes redakciju, kas stāsies spēkā 2015.gada 1.janvārī, atbildētājam jākompensē prasītājām nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus par laiku līdz 2014.gada 31.decembrim.

Pusēm nav strīda par to, ka prasītājas izraksta atbildētājam nomas maksas rēķinus. Tomēr puses nav vienojušās par nomas maksas samaksas termiņiem.

Civillikuma 2142.pantā noteikts, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi, tad nomniekam vai 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.

Tādējādi, tiesas ieskatā, tā kā puses nav vienojušās par samaksas kārtību tā nosakāma

atbilstoši Civillikuma 2142.panta noteikumiem.

Prasību daļā par prasītāju iesniegtā zemes nomas līguma projekta atzīšanu par noslēgtu no 2013.gada 1.janvāra tiesa atzīst par neatbilstošu Civillikuma 1440., 1471., 1472.panta noteikumiem, līdz ar to prasība šajā daļā noraidāma.

Vienlaicīgi tiesa atzīst, ka spriedumā nosakāmas tās darījuma attiecības, par kurām puses vienojušās.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus, ja prasība apmierināta daļēji tiesas izdevumi piedzenami proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram. Lai gan prasījums par līguma atzīšanu par noslēgtu noraidīts, atsevišķa valsts nodeva par šo prasījumu, kā par saistīto prasījumu, nav maksāta. Tādējādi, atbilstoši prasības priekšmetam, prasītāju Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1.punkta „c" apakšpunktā noteiktā samaksātā valsts nodeva Ls 389,03 (553,54 *euro*), ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi Ls 6,21 (8,84 *euro*), kopā 561,87 *euro*, pilnībā piedzenami no atbildētāja prasītāju labā.

Taisot spriedumu par [..] par tiesāšanās izdevumu piedziņu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei. Sprieduma labprātīgas izpildes termiņš nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas, līdz ar to atbildētājam nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Vadoties no Civilprocesa likuma 41., 97., 190., 204.[1] panta, tiesa

n o s p r i e d a:

prasību par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu – apmierināt daļēji.

Atzīt, ka /pers. C/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājām un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", vienotais reģistrācijas Nr.40103362321, kā nomniekam – dzīvojamās mājas Rīgā, /adrese/, pārvaldniekam, sākot no 2013.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz ½ (viena puse) domājamo daļu no zemes gabala Rīgā, /adrese/, 1352 (viens tūkstotis pieci simti divi) kvadrātmetru platībā, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā ar Nr./numurs/, kadastra Nr./numurs B/:

- zemes nomas maksa 6 (seši) procenti gadā no ½ (viena puse) domājamās daļas zemes kadastrālās vērtības;
- papildus zemes nomas maksai nomnieks iznomātājām kompensē nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus līdz 2014.gada 31.decembrim vai līdz laikam, kamēr normatīvie akti paredz nomnieka pienākumu kompensēt iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus;
- zemes nomas maksas maksājumus un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas maksājumus par katru kalendāro gadu nomnieks veic divos maksājumos – vienu pusi no nomas maksas līdz 30.jūnijam un otru pusi no nomas maksas līdz 31.decembrim par katru pusgadu uz priekšu, pamatojoties uz iznomātāju piestādītajiem rēķiniem un tiem pievienotajiem Rīgas domes maksāšanas

paziņojumiem par nekustamā īpašuma nodokli par zemi, naudas līdzekļus pārskaitot iznomātāju norādītajā bankas kontā;

- iznomātāju un nomnieka zemes nomas tiesiskās attiecības pastāv uz laiku līdz dzīvojamās mājas Rīgā, /adrese/, pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotai personai, bet ne ilgā kā līdz 2022.gada 31.decembrim, ja puses nevienojas par citu termiņu;
- nomnieks uztur zemi un tai piegulošo ielas teritoriju lietošanas kārtībā, par saviem līdzekļiem veic teritorijas sakārtošanu, apkopšanu, ievēro vides aizsardzības un ugunsdrošības noteikumus, citus normatīvos aktus.
- nomniekam nav tiesību veikt zemes gabala tālāku labiekārtošanu vai izdarīt jaunus kapitālās celtniecības darbus bez iznomātāju iepriekšējas rakstiskas atļaujas. Visa nomnieka paredzētās celtniecības projekta dokumentācija nododama iznomātājām, projekti rakstiski saskaņojami un apstiprināmi ar iznomātājām pirms nomnieka paredzēto darbu veikšanas. Visiem projektiem jāatbilst Latvijas Republikas likumdošanai un jebkura celtniecība ir izdarāma tikai saskaņā ar iznomātāju un attiecīgajās valsts un pašvaldību institūcijās apstiprinātu projektu.

Prasību par prasītāju iesniegtā zemes nomas līguma projekta atzīšanu par noslēgtu no 2013.gada 1.janvāra – noraidīt.

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", vienotais reģistrācijas Nr.40103362321, /pers. C/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, labā tiesas izdevumus 561,87 *euro* (pieci simti sešdesmit viens *euro* 87 centi).

Noteikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

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

Pilna sprieduma sastādīšanas datums noteikts 2014.gada 3.decembris.

Pilns spriedums sastādīts 2014.gada 22.decembrī.

Tiesnese
I.Ramane