Lietas arhīva Nr. C-0774-19/29
ECLI:LV:RLPT:2019:0213.C29247018.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2019.gada 13.februārī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
tiesnese A.Kraukle
ar sekretāri I.Oreliku,

piedaloties prasītājas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotajam pārstāvim /pers. A/, atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks vienkāršotās procedūras prasībā pret /pers. B/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā 2018.gada 5.februārī saņemts prasītājas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vienkāršotās procedūras prasības pieteikums pret atbildētāju /pers. B/ par naudas piedziņu.

Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu 1525,61 *euro* un likumiskos procentus 143,86 *euro*, kas aprēķināti par laika periodu no 2014.gada 20.jūlija līdz 2017.gada 18.decembrim.

Prasība pamatota ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10. un 13.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, Civillikuma 1756., 1765., 1770., 1771., 1773., 1775., 1779., 1786.pantu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 2.punkta piezīmi un 12.panta otro prim daļu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu.

[2] Atbildētāja savos rakstveida paskaidrojumos par celto prasību norāda, ka to neatzīst, jo prasītāja nav zemes gabala īpašniece un 2012.gada 10.februārī noslēgtais zemes nomas līgums ar bijušo tā īpašnieku tika izbeigts 2014.gada 13.novembrī. Tāpat atbildētāja uzskata, ka prasītāja nav pierādījusi parāda summu.

[3] Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis prasību uzturēja pilnā apmērā.

Tiesā 2019.gada 30.janvārī saņemts atbildētājas iesniegums, kurā atbildētāja norāda, ka uz tiesas sēdi ierasties nevarēs veselības stāvokļa dēļ. Lūdz izskatīt lietu bez atbildētājas klātbūtnes.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 250.^{26}panta otro daļu, lieta izskatāma bez atbildētājas piedalīšanās tiesas sēdē.

Motīvu daļa

[4] Tiesa, pārbaudījusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

[5] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu 1525,61 *euro*, kas izveidojies par laika periodu no 2013.gada 1.marta līdz 2018.gada 20.janvārim.

Civillikuma 1402.pants noteic, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

No lietas materiāliem pievienotās izdrukas no Valsts vienotās zemesgrāmatas (*lietas 16.lapa*) konstatējams, ka atbildētājai, pamatojoties uz 2013.gada 14.februāra pirkuma līguma, pieder dzīvokļa īpašums /adrese/.

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.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu dzīvojamās mājas pārvaldniekam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu ar zemesgabala īpašnieku par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu.

Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3. un 4.punktam, 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, ievērot privatizētā objekta līdzšinējā valdītāja noslēgtos nomas vai īres līgumus un to termiņus, izņemot likumā paredzētos gadījumus.

Savukārt likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014.gada 31.decembrim*) 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.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa (*redakcijā, kas stājās spēkā 2017.gada 27.jūnijā*) 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:

1) no 2018.gada 1.janvāra – līdz pieciem procentiem no zemes kadastrālās vērtības;

2) no 2019.gada 1.janvāra – līdz četriem procentiem no zemes kadastrālās vērtības;

3) no 2020.gada 1.janvāra – līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

No lietas materiāliem pievienotā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ (*lietas 81.lapa*) konstatējams, ka /pers. C/ līdz 2014.gada 13.novembrim piederēja zemes gabals /adrese/, ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/.

No 2015.gada 4.februāra zemes piespiedu nomas līguma Nr.7.4-1/25/2015 (*lietas 100.-102.lapa*) konstatējams, ka prasītāja un AS "Reversed" noslēdza zemes piespiedu nomas līgumu. Puses vienojās, ka dzīvojamai mājai /adrese/ piesaistītā zemesgabala nomas maksa 2013. un 2014.gadā ir

5,40% apmērā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā. Nomas maksa par 2013.gadu ir 3567,58 *euro* un par 2014.gadu – 4280,97 *euro*.

Tāpat puses vienojās, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas maksa 2015.gadā ir 5,90% apmērā.

No lietas materiāliem pievienotās 2015.gada 26.novembra Vienošanās Nr.7.4-1/599/2015 (pie 2015.gada 4.janvāra Zemes piespiedu nomas līguma Nr.7.4-1/25/2015) (*lietas 105.lapa*) konstatējams, ka starp prasītāju, AS "Reversed" un akciju sabiedrību "Zemju pārvalde" noslēgta vienošanās un puses vienojās, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas maksa noteikta 5,90 % apmērā, t.i., 2788,87 *euro*, tajā skaitā pievienotās vērtības nodoklis atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai likmei.

Līdz ar to konstatējams, ka, noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu, puses vienojoties noteikušas zemes nomas maksas apmēru 2013.gadā un 2014.gadā 5,40% apmērā un 2015.gadā 5,90% apmērā no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā atbilstoši piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību regulējušiem normatīvajiem aktiem.

Kā paskaidroja prasītājas pārstāvis tiesas sēdē zemes nomas aprēķins tiek veikts zemes gabala kadastrālo vērtību rēķinot ar zemes nomu bez pievienotās vērtības nodokļa ko dala ar dzīvojamās mājas kopējo platību un reizina ar dzīvojamo platību, ko attiecīgi sadala četros ceturkšņos.

No lietas materiāliem pievienotā parāda aprēķina (*lietas 13.-14.lapa*) un rēķiniem (*lietas 126.-144.lapa*) secināms, ka prasītājas veiktie aprēķini par zemes nomas maksas apmēru ir pareizi un pamatoti, tāpat katrā rēķinā prasītāja ir norādījusi zemes gabala platību, tā kadastrālo vērtību, dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala platību un tās kadastrālo vērtību. Tāpat ir norādīts, ka zemes nomas maksa tiek aprēķināta bez pievienotās vērtības nodokļa, pretēji atbildētājas norādītajam.

Civillikuma 1838.pants noteic, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Ievērojot norādīto tiesa atzīst, ka atbildētājas iebildumi nav pamatoti un tiesai nav pamata apšaubīt prasītājas sastādīto parāda aprēķinu, līdz ar ko no atbildētājas prasītājas labā piedzenams zemes nomas maksas parāds 1525,61 *euro*, kas aprēķināts par laika periodu no 2013.gada 1.marta līdz 2018.gada 20.janvārim.

[6] Prasītāja ir aprēķinājusi un lūdz piedzīt no atbildētājas likumiskos nokavējuma procentus 143,86 *euro*, kas aprēķināti par laika periodu no 2014.gada 20.jūlija līdz 2017.gada 18.decembrim.

Civillikuma 1753.pants paredz, ka ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citas atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu.

Civillikuma 1759.panta 1.punkts noteic, ka procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, šādos gadījumos par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Saskaņā ar Civillikuma 1756.pantu pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Civillikuma 1765.pants nosaka, ka procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā. Ja tas nav darīts, kā arī tajā gadījumā, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā.

No likumisko nokavējumu procentu aprēķina (*lietas 15.lapa*) izriet, ka par laika periodu no 2014.gada 20.jūlija līdz 2017.gada 18.decembrim prasītāja ir aprēķinājusi likumiskos nokavējuma procentus 6% no simta gadā, kas sastāda 143,86 *euro*.

Tiesa atzīst, ka prasībā uzturētais no atbildētāja piedzenamais likumisko nokavējumu procentu apmērs 143,86 *euro* uzskatāms par samērīgu un prasība par likumisko nokavējumu procentu piedziņu ir pamatota un apmierināma.

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

Līdz ar to no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama valsts nodeva 250,42 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,30 *euro* apmērā.

Civilprocesa likuma 195.pants noteic, ka, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā norāda prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt procentus, minot to apmēru.

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu prasītājai nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no atbildētājas 6% gadā no nesamaksātā pamatparāda summas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, par mantas atdošanu natūrā, par personu un mantas izlikšanu no telpām un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, izņemot gadījumus, kad spriedums izpildāms nekavējoties. Tiesa atzīst, ka spriedums atbildētājai labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 97., 190., 193., 195., 204.[1], 206.panta pirmo daļu, 250.[25]panta pirmo daļu, 250.[27]pantu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt pilnīgi.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, zemes nomas maksas parādu 1525,61 *euro*, kas aprēķināts par laika periodu no 2013.gada 1.marta līdz 2018.gada 20.janvārim, likumiskos nokavējuma procentus 143,86 *euro*, kas aprēķināti par laika periodu no 2014.gada 20.jūlija līdz 2017.gada 18.decembrim un tiesas izdevumus 253,72 *euro*, kopā piedzīt 1923,19 *euro* (viens tūkstotis deviņi simti divdesmit trīs *euro*, 19 centi).

Piedzītās summas samaksa veicama SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, norēķinu kontā AS "Citadele banka", konta Nr.LV83PARX0013044380019.

Noteikt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, tiesības saņemt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par laiku no sprieduma spēkā stāšanās brīža līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) likumiskos sešus procentus gadā no neatmaksātās parāda pamatsummas, ievērojot, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot kapitāla lielumu.

Noteikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma 440.2pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas

pamatiem.

Spriedums sastādīts un pieejams tiesas kancelejā 2019.gada 18.martā

Tiesnese A.Kraukle