Lietas Nr. C29421419
Lietas arhīva Nr. C-0410-21/29
ECLI:LV:RLPT:2021:0215.C29421419.7.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2021.gada 15.februārī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
tiesnese A.Kraukle,
rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "/nosaukums/", /pers. A/, /pers. B/ prasībā pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ar adresi /adrese/, piesaistītā zemesgabala zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas parāda, procentu un zaudējumu piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā 2019.gada 19.jūlijā saņemts prasītāju SIA "/nosaukums/", /pers. A/, /pers. B/ prasības pieteikums pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ar adresi /adrese/, piesaistītā zemesgabala zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas parāda, procentu un zaudējumu piedziņu.

Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ prasītājiem pieder domājamās daļas no nekustamā īpašuma - zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/, platība 262 417 m^2. SIA "/nosaukums/" attiecīgi pieder zemesgabala kopīpašuma 56/1000 domājamās daļas, /pers. A/ pieder 272/1000 domājamās daļas un /pers. B/ 72/1000 domājamās daļas. Attiecībā uz pārējām 600/1000 domājamām daļām, par kuru īpašnieci zemesgrāmatā ierakstīta /pers. C/, atklājies mantojums.

Uz Zemesgabala daļas atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi /adrese/, kas atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ ir nekustamais īpašums ar kadastra Nr./numurs/, kas sastāv no vienas piecstāvu dzīvojamās ēkas, kurā ir 60 dzīvokļa īpašumi (turpmāk – dzīvojamā māja). Turpat redzams, ka dzīvojamā māja ir saistīta ar iepriekš minētajā zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/ ierakstītu zemesgabalu, kura īpašnieki tagad ir prasītāji.

Zemesgabals un dzīvojamā māja ir patstāvīgi nekustamie īpašumi un dzīvojamā māja ir attiecīgi saistīta ar zemesgabala daļu 4379 m^2 platībā, kas reģistrēta nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/.

Piesaistītā zemesgabala platības robežas norādītas minētās zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/ robežu plānā. Šīs 4379 m^2 platības robežas atbilst arī agrākā zemes piespiedu nomas līguma Nr.7.4-1/223/2015, kas 2015.gada 7.aprīlī noslēgts starp zemesgabala īpašniekiem un atbildētāju, 2. punkta "e" un "f" apakšpunktā norādītajam funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam.

Minētā nomas līguma termiņš izbeidzies 2017.gada 31.decembrī, bet turpinās piesaistītā zemesgabala lietošana dzīvojamās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai apstākļos. Zemes īpašnieki ir piedāvājuši atzīt par negrozītiem minētā agrākā līguma noteikumus par zemes nomas maksu gadā 5,85% no zemes kadastrālas vērtības, bet atbildētāja ir piedāvājusi slēgt citu līgumu ar tas piedāvātu nomas maksu un blakus noteikumiem.

Prasītāji, ņemot vērā atbildētājas iebildumus pret to, ka agrākā līguma noteikumi nav grozīti, ir piekrituši atbildētājas piedāvātajai nomas maksai, bet nav piekrituši blakus noteikumiem, kādus atbildētāja izvirzījusi kā priekšnosacījumus nomas maksājumu veikšanai.

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības, tāpēc dzīvojamo māju pārvalda atbildētāja, pamatojoties uz 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16-418-lī, ar kuru Rīgas pilsētas pašvaldība pilnvarojusi atbildētāju pārvaldīt dzīvojamo māju.

Nomas attiecību puses jaunu līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu no 2018.gada 1.janvāra nav varējušas rakstveidā noslēgt, atbildētāja prasītājiem nav maksājusi atlīdzību par piesaistītā zemesgabala lietošanu pat pašas atbildētājas piedāvātās nomas maksas apmērā.

Atbildētāja nav akceptējusi prasītāju piedāvājumu vadīties no agrākā līguma noteikumiem, bet prasītāji vēlāk ir piekrituši atbildētājas piedāvājumam nomas maksu, kas (bez PVN) 2018.gadā ir 5% no zemes kadastrālās vērtības, 2019.gadā laika posmā 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam ir gadā 4% no zemes kadastrālās vērtības, bet par laika posmu no 2019.gada 1.maija, sakarā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 nosakāma gadā 6% no zemes kadastrālās vērtības. Šādā apmērā, gadā 6% no zemes kadastrālās vērtības nomas maksa nosakāma par laiku no 2019.gada 1.maija, pēc analoģijas piemērojot Likuma par zemes reformu pilsētās 12.panta normas, kas ir spēkā līdz likuma grozījumiem, kurus Satversmes tiesa atzinusi par Satversmes 105.pantam neatbilstošiem ar Satversmes tiesas spriedumu minētajā lietā.

Par 2018.gada pirmo pusgadu atlīdzība (nomas maksa bez PVN) par prasītājai SIA "/nosaukums/" piederošo 56/1000 domājamo daļu nomu par 2018.gada 1.pusgadu ir 167,16 euro, par prasītājai /pers. A/ piederošo 272/1000 domājamo daļu nomu ir 811,94 euro un par prasītājam /pers. B/ piederošo 72/1000 domājamo daļu nomu ir 214,93 euro. Attiecīgi par 2018.gada otro pusgadu aprēķinātā nomas atlīdzība bez PVN par prasītājai SIA "/nosaukums/" piederošo 56/1000 domājamo daļu nomu ir 169,94 euro, par prasītājai /pers. A/ piederošo 272/1000 domājamo daļu nomu ir 825,40 euro un par prasītājam /pers. B/ piederošo 72/1000 domājamo daļu nomu ir 218,49 euro. Savukārt par 2019.gada pirmo pusgadu nomas atlīdzība bez PVN par SIA "/nosaukums/" piederošo 56/1000 domājamo daļu nomu ir 156,27 euro, par /pers. A/ piederošo 272/1000 domājamo daļu nomu ir 759,01 euro un par prasītājam /pers. B/ piederošo 72/1000 domājamo daļu nomu ir 200,91 euro. Par 2019.gada otro pusgadu attiecīgi aprēķinātā nomas atlīdzība bez PVN par SIA "/nosaukums/" piederošo 56/1000 domājamo daļu nomu ir 203,92 euro, par /pers. A/ piederošo 272/1000 domājamo daļu nomu ir 990,48 euro un par prasītājam /pers. B/ piederošo 72/1000 domājamo daļu nomu ir 262,19 euro. Nemaksājot nomas maksu pat tādā apmērā, kādu to ir piedāvājusi pati atbildētāja, un kādai ir vēlāk piekrituši prasītāji, atbildētāja nevar atsaukties uz šaubām par tās attiecīgo saistību esību.

Prasītāji ir aprēķinājuši likumiskos nokavējuma procentus līdz 2019.gada 15.jūlijam, ņemot vērā Civillikuma 2142.panta noteikumus par nomas maksājumiem par katru pusgadu uz priekšu. Atbilstoši Civillikuma 1765.panta pirmajai daļai atbildētājai ir saistība maksāt likumiskos nokavējuma procentus gadā 6% no pamatparāda summas.

Prasītāji SIA "/nosaukums/" un /pers. A/, ir VID reģistrēti PVN maksātāji, līdz ar to ar tiesībām uz zaudējumu atlīdzību sakarā ar to, ka PVN ir neitrāls nodoklis attiecībā uz VID reģistrētiem pievienotās vērtības nodokļa maksātājiem - pakalpojumu sniedzējiem.

Atbilstoši tiesiskās paļāvības principam minētajiem prasītājiem kā reģistrētiem PVN maksātājiem ir tiesības paļauties uz to, ka Latvijā kā Eiropas Savienības (ES) dalībvalstī tiek nodrošināta PVN neitralitātes principa piemērošana atbilstoši Eiropas Savienības Tiesas (EST) judikatūrai.

Atbilstoši Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā paredzētajam regulējumam atbildētāja konkrētajās nomas attiecībās darbojas dzīvojamās mājas pārvaldnieka statusā ar likumā paredzētām tiesībām rīkoties dzīvokļu īpašnieku vārdā. To ievērojot, PVN faktiskais maksātājs jeb persona, no kuras mantas šis nodoklis apmaksājams, ir gala patērētājs, kas izskatāmajā lietā ir dzīvokļa īpašnieks. Zemes īpašnieks nav PVN faktiskais maksātājs, proti, viņam nav pienākuma segt šo nodokli no savas mantas.

Ņemot vērā minēto, izriet, ka arī konkrētajā zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā, kad reģistrētam PVN maksātājam rodas zaudējumi no tā, ka otrs privāttiesiska darījuma dalībnieks nepilda no PVN sistēmas neitralitātes principa izrietošos pienākumus, viņam ir tiesības prasīt zaudējumu atlīdzību no otras privātpersonas, kas tos ar savu darbību vai bezdarbību nodarījusi.

Prasītāja SIA /nosaukums/ ir VID reģistrēts PVN maksātājs ar Nr./reģistrācijas numurs/, un prasītāja /pers. A/ ir attiecīgi reģistrēts PVN maksātājs ar Nr./reģistrācijas numurs/. Arī atbildētāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" VID ir reģistrēts kā PVN maksātājs ar Nr.LV40103362321. Attiecībā uz nomas darījumiem piemērojamā standartlikme 21 % ir noteikta Pievienotās vērtības nodokļa likuma 41.panta pirmās daļas 1.punktā.

Atbildētājai 2018.gada 20.decembrī tika izrakstīts un piegādāts koriģētais PVN rēķins Nr.417/2018 norādīto piesaistītā zemesgabala īpašnieku, kas ir VID reģistrēti PVN maksātāji, sniegto nomas par 2018.gadu pakalpojumu vērtība bez PVN, PVN likme 21% un attiecīgi aprēķinātā nodokļa kopsumma 1173,11 *euro*.

Ievērojot PVN sistēmas neitralitātes principu, un atbilstoši atskaitījumu režīma mērķim atbildētājai kā reģistrētai PVN maksātājai PVN jāiekasē no tās klientiem, kas ir attiecīgās Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

PVN nodokļa maksājumu Valsts kasē ir izpildījusi SIA "/nosaukums/". Attiecīgā valsts budžetā iemaksātā PVN summa kuru nav samaksājusi atbildētāja, ir 1173,11 *euro*.

Atbildētāja, nepildot no PVN sistēmas izrietošo reģistrēta PVN maksātāja saistību samaksāt pakalpojuma sniedzējam (piegādātājam) neitrālu PVN 1173,11 *euro*, ir radījusi prasītājai SIA "/nosaukums/" un tās pārstāvētajiem prasītājiem tādus zaudējumus, kādi paredzēti Civillikuma 1772. pantā.

Prasītāja ir pieteikusi prasījumu par zaudējumu atlīdzību no atbildētājas par labu SIA "/nosaukums/". Konkrēti šis prasījums attiecas uz zaudējumu atlīdzību 1173,11 *euro*, ko veido šādas PVN atbilstošas summas atrāvums no peļņas, kas attiecīgajiem SIA "/nosaukums/" un tās pārstāvētajiem zemesgabala īpašniekiem jāsaņem kā atlīdzība par piesaistītā zemesgabala lietošanu minētajā rēķinā norādītajā laika periodā. Šos zaudējumus konkrēti attiecībā uz SIA "/nosaukums/" atbildētāja ir nodarījusi, neapmaksājot SIA "/nosaukums/" izrakstītajā rēķinā norādīto un Valsts kases kontā iepriekšminētajos divos maksājumos samaksāto PVN kopsummu 1173,11 *euro* apmērā.

Prasība pamatota ar Civillikuma 4., 1067., 1402., 1759.panta 1.punktu, 1765.panta pirmo daļu, 1772., 1775., 1779., 2120., 2142., pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, 7., 14.panta $4.^1$ un $4.^2$ daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 2.punktu un 13.panta pirmo daļu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu, Likuma par zemes reformu pilsētās (spēkā līdz 2018.gada 1.janvārim) 12.panta $2.^1$ daļu un Pievienotās vērtības nodokļa likuma 5.panta pirmās daļas 2.punktu, 34.panta septīto daļu, 35.panta trešo daļu, 41.panta pirmās daļas 1.punktu, 125.panta pirmo daļu un 127.panta pirmo daļu.

[2] Atbildētāja 2019.gada 2.septembra paskaidrojumos norāda, ka prasību neatzīst un uzskata to par nepamatotu un noraidāmu.

Starp dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un prasītājiem kā zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ kopīpašniekiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 4379 m^2 platībā nomu.

No Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkta un minēta likuma pārejas noteikumu 7.punkta izriet, ka atbildētāja, pārstāvot dzīvokļu īpašumu īpašnieku intereses kā pašvaldības pilnvarotā persona (nevis dzīvokļu īpašnieku ar savstarpēju līgumu pilnvarotā persona), kas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu veic uz privatizācijas likuma 50.panta septītās daļas pamata, slēdz zemes piespiedu nomas līgumu tad, kad likumā minētās puses nav izpildījušas tiem noteikto pienākumu. Līdz ar to starp prasītājiem un atbildētāju

nepastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata, jo šo attiecību subjekti uz likuma pamata ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un prasītāji.

Saskaņā ar Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta pirmo, otro un ceturto daļu pret atbildētāju prasītāji var vērst tikai prasību par zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanu, bet par parādu piedziņu pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, ar kuriem kā nomniekiem prasītājiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata. Līdz ar to tiesai nav pamata konstatēt, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ daļas 4379 m^2 platībā, par zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/, lietošanu pastāv starp prasītājiem iznomātāja statusā, no vienas puses, un atbildētāju nomnieka statusā, no otras puses.

Atbildētāja veic dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, pamatojoties uz Privatizācijas likuma 50.panta septīto daļu un 2016.gada 8.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16- 418-lī ar Rīgas pilsētas pašvaldību.

Dzīvojamās mājas privatizācijas procesā bija noteikts funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 4379 m^2 platībā, kas ir daļa no zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/.

Starp atbildētāju un prasītājiem 2015.gada 7.aprīlī tika noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/223/2015 par zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ daļas 4379 m^2 platībā lietošanu. Atbilstoši minētā līguma 4.1.punktam no līguma izrietošās saistības ir attiecināmas uz atbildētāju no līguma parakstīšanas dienas un ir spēkā līdz to pilnīgais izpildes par periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim vai šī termiņa ietvaros līdz brīdim, kad atbildētājs zaudē dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki līdz šim brīdim nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, tādējādi 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/223/2015 no 2018.gada 1.janvāra nav spēkā.

Kļūdaini uzskatot, ka minētais zemes piespiedu nomas līgums ir spēkā arī pēc 2017.gada 31.decembra, prasītāji SIA "/nosaukums/" personā 2018.gada 4.janvārī nosūtīja atbildētājam vēstuli Nr.48/2018, kurā informēja par nomājamā zemesgabala aktuālo kadastrālo vērtību, kā arī aprēķināja zemes nomas maksu 2018.gadam 5,85% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības 2018.gadā, papildus piemērojot PVN.

Atbildētāja 2018.gada 9.februārī nosūtīja prasītajiem vēstuli Nr.1-2/7333, kurā informēja par grozījumiem Privatizācijas likuma 54.panta otrajā daļā attiecībā par zemes piespiedu nomas maksas apmēru 2018.gadā, kā arī par Latvijas Republikas Augstākās tiesas atziņām par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu zemes nomas maksai, ja zemes īpašnieks ir šī nodokļa maksātājs. Papildus minētajā vēstulē atbildētāja nosūtīja prasītājiem zemes piespiedu nomas līguma projektu ar piedāvājumu rakstveidā nodibināt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nomas maksu 2018.gadā nosakot 5% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības 2018.gadā, piemērojot PVN atbilstoši normatīvajos aktos noteiktai likmei.

Prasītāji atbildētājai nosūtīja vēstuli-atgādinājumu Nr.416/2018 par saistību samaksāt atlīdzību par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu 2018.gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības, kas kopsummā bez PVN ir 6019,65 *euro* un likumiskos (nokavējuma) procentus 6%, nokavējumu aprēķinot atbilstoši Civillikuma 2142.pantā paredzētajiem noteikumiem, kas attiecas uz nomas laiku pa gadu un ilgāku termiņu (minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu).

Atbildētāja 2018.gada 9.februārī nosūtījusi prasītājiem piedāvājumu noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu un lūdzot izteikt viedokli par iespēju noslēgt līgumu. Prasītāji, faktiski atzīstot to, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/223/2015 nav spēkā, koriģēja zemes nomas maksas aprēķinu atbilstoši likuma prasībām, neņemot vērā judikatūru attiecībā par PVN piemērošanu zemes nomas maksai, kā arī nepamatoti aprēķināja likumiskos nokavējuma procentus.

Nevar piekrist, ka no ir konstatējams, ka prasītāji ir piekrituši atbildētājas piedāvājumam nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra noteikt 5% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības 2018.gadā, laika posmā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 4% apmērā, bet no 2019.gada 1.maija 6% apmērā.

Atbildētāja norāda, ka līdz brīdim, kad zemes nomas maksas apmērs tiek noteikts ar rakstveida vienošanos vai ar likumīgā spēkā stājušos tiesas nolēmumu, ar kuru ir konstatētas nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, galvenā parāda apmērs pusēm nevar būt zināms.

Atbildētājai līdz prasītāju 2018.gada 20.decembra vēstules Nr.416/2018 saņemšanai, bija pamatotas šaubas par zemes nomas maksa apmēru, jo prasītāji, kļūdaini uzskatot, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/227/2015 ir spēkā arī 2018.gadā, nomas maksu aprēķināja pretēji normatīvo aktu prasībām 5,85% apmērā, nevis normatīvajos aktos noteiktās likmes apmērā, turklāt pieprasot arī PVN papildus nomas maksai. Pamatotas šaubas par saistības apmēru atbildētājai ir arī šobrīd, jo prasītāji pieprasa zemes nomas maksājumus, papildus prasot ari zaudējumu piedziņu, kas pēc savas būtības un jēgas ir prasījums par PVN piedziņu papildus likumā noteiktajai zemes piespiedu nomas maksai.

Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki var paļauties, ka kopējā maksa par citai personai piederošās zemes lietošanu nebūs augstāka par normatīvajos aktos noteikto maksimālo nomas maksas apmēru.

Zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem nav civiltiesiska rakstura parādu, ko veido PVN virs likumā paredzētā nomas maksas maksimālā apmēra. Šāda pieeja nostiprina tiesiskās paļāvības un tiesiskās noteiktības principus, proti, ka dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki vienošanās ar zemes īpašnieku neesamības gadījumā var paļauties un rēķināties ar to, ka, izšķirot strīdu tiesā, nomas maksa nebūs lielāka par likumā noteikto maksimālo zemes piespiedu nomas maksas apmēru.

Civillikuma 1770.pantā noteikts, ka ar zaudējumu jāsaprot katrs mantiski novērtējams pametums. No prasītāju 2018.gada 20.decembra vēstulei Nr.416/2018 pievienotā zemes nomas rēķina secināms, ka zaudējumu apmērs ir prasītāju SIA "/nosaukums/", /pers. A/, kā arī mirušās /pers. C/ Valsts kasē iemaksātais PVN. Atbildētāja uzskata, ka nav nozīmes tam, ka prasītāji Valsts budžetā iemaksāto PVN lūdz piedzīt kā zaudējumus, jo PVN maksāšanas saistība ir šī nodokļa maksātāju pienākums Valsts priekšā un tieši viņi ir atbildīgi par šī pienākuma nepildīšanu. Nodokļa maksātāja pienākumu izpildi pret Valsti nevar kvalificēt kā zaudējumus.

Prasītājs atsauksmē par atbildētājas sniegtajiem paskaidrojumiem norāda, ka paskaidrojumos norādītie iebildumi ir nepamatoti.

Konstatējot zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību esību, no likumā noteiktā pašvaldības pienākuma pārvaldīt dzīvojamo māju izriet arī atbildētājas kā pārvaldnieka un paša nomnieka saistība veikt nomas maksas maksājumus prasītājiem par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu strīdus laika posmā un prasītāju tiesības prasīt attiecīgu izpildījumu, piemērojot Likumā par zemes reformu pilsētās paredzēto nomas maksu pašas atbildētājas jau atzītajā apmērā. Kamēr dzīvojamo māju pārvalda atbildētāja, tikmēr atbildētājai, pildot savus pienākumus kā pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nodošana lietošanā nenotiek, jo nekustamā īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums pastāv kā ar likumu noteiktas zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu. Vienlaikus Privatizācijas likuma 54.panta pirmās daļas izriet, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā īpašuma objekta īpašnieku. Savukārt zemes nomas maksa nosakāma pusēm rakstveidā vienojoties.

Prasītāji norāda, ka atbildētāja, turpinoties dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanai, par nomas attiecību laika posmu no 2018.gada 1.janvāra nav veikusi prasītājiem nevienu nomas maksājumu pat pašas atbildētājas piedāvājumā izteiktajā apmērā.

Konkrētajā gadījumā par pamatotu ir atzīstama prasītāju interese saņemt nomas maksu pašas atbildētājas piedāvātajā apmērā. Savukārt atbildētāja, izvirzot kā nomas maksas samaksas priekšnosacījumu jauna tāda zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanu, kurā paredzēti blakus noteikumi, tostarp par vienošanos par starpniecības pakalpojumu apmaksu no iznomātājam samaksātās nomas maksas, līdz šim nav pienācīgi izpildījis savu dzīvojamās mājas pārvaldnieka un piesaistītā zemesgabala nomnieka pienākumu pret prasītājiem - samaksāt paša piedāvāto nomas maksu par 2018.gadu un 2019.gada pirmo pusgadu.

[4] Tiesā 2020.gada 8.oktobrī saņemti prasītāju pieteikums par prasības grozījumu un precizēšanu daļā, procentu un pieauguma pievienošanu.

Prasītāji norāda, ka sakarā ar prasītājas /pers. A/ pieņemto mantojumu palielinājusies viņai kopīpašumā piederošā zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/, kura daļa ir dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, domājamās daļas, palielinoties no 272/1000 līdz 109/125.

Prasītāji lūdz atzīt, ka starp SIA "/nosaukums/", /pers. A/, /pers. B/, kā iznomātājiem, no vienas puses, un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kura rīkojas dzīvojamās mājas ar kadastra Nr./numurs/, adrese /adrese/, dzīvokļu īpašnieku vietā minētās mājas pārvaldnieka un tai piesaistītā zemesgabala nomnieka statusā, no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra uz nenoteiktu laiku pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par minētājai mājai piesaistītā zemesgabala 4379 kvadrātmetru platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, par atlīdzību, kas ir nomas maksa bez PVN no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam 4% gadā no zemes

kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Prasītāji lūdz piedzīt no atbildētāja SIA "/nosaukums/" labā nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 425,76 euro un procentus par laiku līdz 2020.gada 13.oktobrim 60,66 euro, nomas maksas parādu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 676,05 euro, kopā 1162,47 euro un noteikt SIA "/nosaukums/" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus 6% gadā no 1162,47 euro; /pers. A/ labā nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 6629,73 euro un procentus par laiku līdz 2020.gada 13.oktobrim 944,62 euro, nomas maksas parādu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 10527,02 euro, kopā 18101,37 euro un noteikt /pers. A/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus 6% gadā no 18101,37 euro; /pers. B/ labā nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 547,41 euro un procentus par laiku līdz 2020.gada 13.oktobrim 78,00 euro, nomas maksas parādu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 869,20 euro, kopā 1494,61 euro un noteikt /pers. B/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt 6% gadā no 1494,61 euro.

[5] Atbildētāja paskaidrojumos par prasības grozījumiem norāda, ka izskatāmajā lietā piemērojamā speciālā tiesību norma – Privatizācijas likuma 54.pants.

Darbības funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanā kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildītas līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokli, gan zemes īpašniekam.

Dzīvokļu īpašniekiem ir saistošas tās zemesgabala robežas, kuras noteikusi privatizācijas komisija dzīvojamās mājas privatizācijas procesā, un tieši šī zemesgabala platība un robežas ir saistošas pusēm. Nekā citādi kā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā vai ar tiesas nolēmumu šīs platības un robežas nav grozāmas.

Dalītā īpašuma gadījumos puses slēdz zemes piespiedu nomas līgumu tikai un vienīgi par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo platību (sauktu arī par piesaistāmo zemesgabalu), nevis par kādu citu trešajai personai piederošo zemesgabalu.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ izraksta par dzīvojamo māju, secināms, ka izdarīts ieraksts Nr.2.1, ka dzīvojamā māja ir saistīta ar zemesgabalu ar kadastra Nr./numurs/, nodalījuma Nr./numurs/, ieraksts izdarīts ar zemesgrāmatu tiesneša 1998.gada 7.septembra lēmumu.

Tādējādi secināms, ka ierakstot dzīvojamo māju zemesgrāmatā, tai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals noteikts kā daļa no zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ un kopējo platību 262 417 m^2.

Prasības pieteikumam pievienots 2013.gada 20.jūnijā pēc prasītāju ierosinājuma izstrādātais zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs/ robežu plāns, kas reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā 2013.gada 16.oktobrī, proti, aptuveni 15 gadus pēc dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas un funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāna izstrādes.

Konkrētajā lietā, pabeidzot privatizāciju un ierakstot dzīvojamo māju zemesgrāmatā, ir ticis noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 4379 m^2 platībā, kas ir daļa no zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ un kopējo platību 262 417 m^2.

Lai gan dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība un zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/ platība sakrīt, tomēr zemes vienības daļai ar būtiski atšķiras kadastrālā vērtība, kas attiecīgi ietekmē zemes nomas maksas apmēru.

Atbildētāja uzskata, ka prasītāji, zemes nomas maksas noteikšanai ņemot par pamatu izdalītās zemes vienības daļas, nevis visa zemesgabala kadastrālo vērtību, ir nepamatoti palielinājuši iznomājamās platības kadastrālo vērtību un līdz ar to zemes nomas maksas apmēru.

Atbildētāja veica visu iespējamo, lai atbilstoši normatīvajiem aktiem un aktuālai judikatūrai rakstveidā vienotos ar prasītājiem par zemes piespiedu nomas maksas apmēru. Atbildētāja vairākkārt piedāvāja prasītājiem rakstveidā noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu un noteikt, ka nomas maksa 2018.gadā ir 5% no zemes kadastrālās vērtības, tajā skaitā pievienotās vērtības nodoklis, ja zemes īpašnieks ir šī nodokļa maksātājs.

Atbildētāja nekad nav atzinusi un joprojām neatzīst, ka starp prasītājiem un atbildētāju uz likuma pamata pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomu. Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata pastāv starp zemes īpašniekiem (prasītājiem) un zemes lietotājiem (dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību), nevis starp prasītājiem un atbildētāju.

Prasītāji nepamatoti uzskata, ka, ņemot vērā to, ka likumdevējs šajās tiesiskajās attiecībās ir iesaistījis dzīvojamās mājas pārvaldnieku, pārvaldniekam, prasītāju ieskatā, no likuma izriet pienākums veikt zemes nomas maksājumus prasītājiem. Tas, ka pārvaldnieks ir iesaistīts zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, nenozīmē, ka viņam ar likumu ir noteikts pienākums maksāt zemes īpašniekam likumā noteikto zemes nomas maksu nepastāvot zemes piespiedu nomas līgumam vai tiesas spriedumam. Šāds pienākums ar Privatizācijas likuma 54.panta otro daļu un Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu ir noteikts tikai privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam.

Zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes īpašnieks kā saistības dalībnieks savu saistību ir izpildījis, jo zeme, uz kuras atrodas citai personai piederoša dzīvojamā māja, jau atrodas šīs mājas īpašnieka lietošanā vēsturisko notikumu rezultātā. Normatīvie akti paredz dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pienākumu maksāt zemes nomas maksu par citai personai piederošas zemes lietošanu un rakstveidā vienoties par nomas maksas apmēru.

Strīdus periodā, atbildētājai bija pamatotas šaubas par kopējo saistības apmēru, kuras izpildīšanu no viņa prasa. Pastāvot pušu strīdam par nomas tiesisko attiecību atzīšanu un par zemes nomas maksas apmēru, no atbildētājas piedzenamā parāda lielums, iespējams, tiks noteikts tikai ar spriedumu konkrētajā lietā, līdz ar to nokavējums nav iestājies un Civillikuma 1759.panta 1.punkts nav piemērojams.

Kamēr starp prasītājiem un atbildētāju nav noslēgts zemes piespiedu nomas līgums – vienojoties vai tiesas ceļā – nevar izveidoties zemes nomas maksas parāds un šī parāda samaksas nokavējums. Līdz ar to nav pamata atzīt atbildētāju par "parādnieku", kurš pieļāva parāda samaksas "nokavējumu". Atbildētāja nav zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, atbildētājai uz likuma pamata nav nekādu saistību pret prasītājiem.

Prasītāji nav norādījuši likumu, ar kuru ir pamatota prasība zemes nomas maksu laika posmā no 2019.gada 1.maija noteikt 6 % apmērā, kā arī atbilstoši nav iesnieguši nekādus aprēķinus, esošās tirgus situācijas izpēti vai citus pierādījumus, ar kuriem šāds prasījums būtu pamatots.

Prasītājiem nerodas nekādi izdevumi saistībā ar dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kā arī tam piegulošas teritorijas kopšanu un uzturēšanu, jo visas šis izmaksas sedz dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Bez tam, vērtējot taisnīgas zemes nomas maksas apmēru, būtu jāņem vērā tas, ka prasītāji ilgstoši ir saņēmuši zemes nomas maksājumus arī par laika posmu līdz 2018.gada 1.janvārim, tajā skaitā pievienotās vērtības nodokli, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju laika posmā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim. Minētais dod pamatu pieņēmumam, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku veiktie zemes nomas maksājumi par visiem iepriekšējiem periodiem jau pārsnieguši nomājamā zemesgabala kadastrālo vērtību.

Atbildētāja uzskata par pamatotu Tieslietu ministrijas viedokli, ka par samērīgu un tirgus apstākļiem atbilstoši no 2019.gada 1.maija būtu atzīstamā zemes nomas maksa 4 % apmērā, kuru pamato Tieslietu ministrijas veiktā tirgus izpēte un ekonomiskie aprēķini, kas veikti izstrādājot likumprojektu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"". Tieslietu ministrijas ieskatā, kompensācijas maksa 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības uzskatāma par ekonomiski pamatotu

un atbilstošu apmēru, ņemot vērā dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses.

Atbildētāja sakarā ar prasītāju celto prasību pret atbildētāju 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. Atbilstoši minētājā spriedumā Senāta izteiktajām atziņām kopsakarībā ar Privatizācijas likuma 54. panta ceturto daļu dzīvojamās mājas pārvaldnieks tiesvedībās par dzīvokļu īpašnieku saistību izpildi pret trešajām personām (tādām kā zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību noteikšanā un zemes nomas maksas samaksa) var būt tikai dzīvojamās mājas pilnvarotās personas statusā, nevis kā atbildētājs, ar kuru konstatē zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības un no kura dzīvokļu īpašnieku vietā piedzen parādu.

[6] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2021.gada 8.janvāra lēmumu nolemts atjaunot tiesvedību civillietā, nozīmējot lietas izskatīšanu rakstveida procesā.

Motīvu daļa

[7] Tiesa, izvērtējusi prasības pieteikumā norādītos apstākļus un pārbaudījusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļā.

[8] Prasītāji lūdz atzīt, ka starp viņiem un atbildētāju, kura rīkojas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vietā kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks, pastāv zemes nomas piespiedu tiesiskās attiecības par zemes gabalu 4379 m^2 platībā par atlīdzību kas ir nomas maksa no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā, laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam 4%gadā no zemes kadastrālās vērtības un laikā no 2019.gada 1.maija 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Starp pusēm nepastāv strīds par to, ka prasītājiem pieder zemes gabals ar kadastra Nr./numurs/, ko apliecina lietas materiāliem pievienotais Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ izraksts (*lietas 1.sējuma 133. - 135.lapa*).

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ izraksta izriet, ka no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu /numurs/ 56/1000 domājamās daļas pieder SIA "/nosaukums/", 109/125 domājamās daļas pieder /pers. A/ un 72/1000 domājamās daļas pieder /pers. B/.

Uz zemes gabala atrodas atbildētājas pārvaldīšanā esošā dzīvojamā māja ar kadastra Nr./numurs/, /adrese/, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ (*lietas 1.sējuma 28.lapa*). No ieraksta zemesgrāmatā secināms, ka dzīvojamā māja ir sadalīta 60 dzīvokļu īpašumos, ar kopējo platību 4130,90 m^2.

No tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem tiesa secina, ka starp pusēm nav strīda par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes platību – 4379 m^2.

Lietā nav strīda par to, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, līdz ar to, māju pārvalda atbildētāja pamatojoties Privatizācijas likuma 50.panta septīto daļu.

[9] Starp pusēm līdz 2018.gada 1.janvārim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības, pamatojoties uz 2015.gada 7.aprīlī noslēgto zemes nomas līgumu Nr.7.4-1/223/2015 (*lietas 1.sējuma 29. – 33.lapa*).

Saskaņā ar līguma noteikumiem nomas maksa bija noteikta 5,85% apmērā no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā, papildus piemērojot pievienotās vērtības nodokli atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai likmei.

Laikā kopš 2018.gada 1.janvāra starp pusēm nav noslēgta rakstiski zemes nomas līguma.

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. Latvijas Republikas 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 noskaidrots, ka zemesgabala lietošana turpinās līgumā noteiktajam mērķim – mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, līdz ar to secināms, ka konkrētajā gadījumā 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.

[10] Privatizācijas likuma 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 prasītājiem kā zemes īpašniekiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Privatizācijas likuma 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 minētā likuma 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.

Tiesa atzīst, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punkts paredz tāda pārvaldnieka pilnvarojumu (nevis izvēles tiesības) slēgt zemes noma 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 Latvijas Republikas 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, t.sk., nomnieks, tiesa atzīst par nepamatotiem.

Atbilstoši Privatizācijas likuma 50.panta septītās daļas noteikumiem 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, t.sk., 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 šī rīcība nodibina tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pašvaldības izraudzīto pārvaldnieku.

Līdz ar to, ņemot vērā 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) t.sk., risina jautājumus saistībā ar mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu, bet 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.

Tiesa atzīst, ka Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumā 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 Privatizācijas likuma 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, t.i., 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.

Līdz ar to, ņemot vērā spriedumā konstatēto, tiesa atzīst, ka lietā nav strīda, ka konkrētajā gadījumā nomas tiesiskās starp zemes īpašniekiem un privatizēto objektu (dzīvokļu) īpašniekiem pastāv uz likuma pamata, kā arī prasība par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu var tikt celta pret atbildētāju, kas ir dzīvojamās mājas pārvaldnieks uz likuma pamata.

[11] Prasītāji prasības pieteikuma grozītajā redakcijā lūguši tiesu atzīt, ka par zemes gabala 4379 m^2 platībā, uz kura atrodas dzīvojamā māja, lietošanu no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 2018.gadā 5 % no zemes kadastrālās vērtības, laika posmā no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim - 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet sākot no 2019.gada 1.maija – 6 % gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Atbilstoši Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas 1. un 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: 1) no 2018.gada 1.janvāra — līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2019.gada 1.janvāra — līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Atbilstoši Privatizācijas likuma 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 pievienotajās sarakstes starp pusēm (*lietas 1.sējuma 37.-41.lapa*) izriet, ka atbildētāja prasītājiem piedāvājusi vienoties par zemes nomas maksas apmēru 2018.gadā 5% apmērā, atsaucoties uz Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.1daļas noteikumiem, tādējādi faktiski neiebilstot pret šādu zemes nomas maksas apmēru.

Lietas izskatīšanas gaitā atbildētāja faktiski nav cēlusi iebildumus pret laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim likumā noteikto maksimālo zemes nomas maksas apmēru, proti, 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tiesa secina, ka prasība daļā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un zemes piespiedu nomas maksas noteikšanu apmierināma, nosakot zemes nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim 5% apmērā gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības un no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 4% apmērā gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

[12] Lietā starp pusēm ir strīds par to, vai kopš 2019.gada 1.maija zemes nomas maksa ir nosakāma 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Atbildētājas ieskatā šāds zemes nomas maksas apmērs ir nesamērīgs, un nomas maksa ir nosakāma 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Secināms, ka prasītāji prasību noteikt zemes nomas maksas apmēru 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, sākot ar 2019.gada 1.maiju pamatojuši arī ar apstākli, ka citās civillietās, kurās piedalījušās tās pašas puses, tiesa ir noteikusi šādu zemes nomas maksas, kā arī apstākļiem, ka salīdzināmā zemes nomas laikā un vietā nomas maksas apmērs 6% no zemes kadastrālās vērtības ir zemāks par zemes nomas tirgus cenu par zemi ar

tādu pašu lietošanas mērķi.

Savukārt atbildētāja norāda, ka zemes uzturēšanas izmaksas ir apstāklis, kas jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu. Tāpat atbildētājas ieskatā, nosakot nomas maksu 4% 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 noteikta piespiedu zemes nomas maksas apmērs.

Ar 2017.gada 22.jūnija grozījumiem likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.1daļa 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 2018.gada 1.janvāra - līdz pieciem procentiem gadā, 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.aprīļā spriedumā lietā Nr.2017-17-01, ar kuru atceltas apstrīdētās tiesību normas, nav vērtēts tobrīd noteiktais zemes nomas maksas apmērs.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 54. panta otro daļu (*redakcijā no 2019. gada 1. maija*) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Tiesa atzīst, ka prasītājiem kā zemes īpašniekiem ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma, no kā secināms, ka prasītājiem ir tiesības prasīt samaksu par tiem piederošās zemes lietošanu, tai skaitā no atbildētājas. Tātad 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.

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% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Arī iepriekš, rakstveidā noslēgtā nomas līguma darbības laikā līdz 2018.gada 1.janvārim, puses bija vienojušās par šādu nomas maksas apmēru no zemes kadastrālās vērtības, tāpēc atzīstams, ka tā nav nesamērīga vai neadekvāta atlīdzība par zemes lietošanu.

Minētā nomas maksas apmēra noteikšana nav pretrunā arī ar Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas otrā teikuma redakciju, kas bija spēkā no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 26.jūnijam, un paredzēja, ka, ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 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, ka, ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesa atzīst par samērīgu un pamatotu nomas maksu no 2019.gada 1.maija 5,85% no zemes kadastrālās vērtības gadā, nevis 6% vai 4%, jo par šādu apmēru starp pusēm jau ir pastāvējušas nomas tiesiskās attiecības.

Par nepamatotu atzīstams atbildētājas arguments, ka zemes nomas maksai jābūt 4%, jo tādā apmērā kā samērīga ir piedāvāta nomas maksa Tieslietu ministrijas aprēķinā, gatavojot jauno likumisko regulējumu un Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumā Nr.2017-17-01 nav norādīts, ka zemes nomas maksa 6% apmērā ir uzskatāma par taisnīgu un samērīgu atlīdzību, bet zemes nomas maksa 4% 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% no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5% no kadastrālās vērtības, kas kopā ir 4 %.

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 pilsētās un Privatizācijas likumā 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 ir norādījusi, ka no apstrīdēto normu pieņemšanas procesa materiāliem kopumā neizriet, ka Saeima būtu pienācīgi izvērtējusi pamattiesību ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašnieku stāvokli un pamatojusi to, ka iecerētais risinājums atbilst Satversmes tiesas judikatūrai.

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 6% uz arvien zemāku likmi.

No 2019. gada 1. maija nekādu jauno regulējumu piespiedu nomas maksas apmēram likumdevējs nav ieviesis, atstājot strīda risināšanu par piespiedu nomas maksas apmēru tiesām.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka ir pamatots un apmierināms prasījums par nomas maksas no 2019.gada 1.maija noteikšanu 5,85% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, savukārt daļā, kas prasība pārsniedz minēto apmēru (0,15%) un šajā apmērā parāda piedziņa noraidāma kā nepamatota.

[13] Lietā starp pusēm ir strīds par to, vai nomas maksa ir aprēķināma no zemesgabala kadastrālās vērtības vai zemes vienības kadastrālās vērtības. Kā nodibināts ar lietas materiāliem pievienotajiem pierādījumiem, tad šīs kadastrālās vērtības ir atšķirīgas.

Privatizācijas likuma 1.panta 16.punkts paredz, ka dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamās mājas ekspluatācijai nepieciešamo zemesgabalu un reģistrētu māju zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ par dzīvojamo māju izdarīts ieraksts Nr.2.1, kurā norādīts, ka dzīvojamā māja ir saistīta ar zemesgabalu ar kadastra
Nr./numurs/, ieraksts izdarīts ar zemesgrāmatu tiesneša 1998.gada 7.septembra lēmumu (*lietas 1.sējuma 28.lapa*).

Lietas materiāliem ir pievienota Valsts zemes dienesta 1998.gada 28.augusta izziņa Nr.867 (*lietas 1.sējuma 212.lapa*), no kuras secināms, ka dzīvojamā māja ir funkcionāli saistīta ar zemes gabalu 4379 m2 kadastra Nr./numurs/ un nostiprināts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/.

Tādējādi secināms, ka ierakstot dzīvojamo māju zemesgrāmatā, tai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals noteikts kā daļa no zemesgabala ar kadastra Nr. /numurs/.

Papildus tam, lietas materiāliem pievienota 2013.gada 16.oktobrī reģistrēta Zemes vienības daļas ar kadastra numuru /numurs/ (zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs/, adrese /adrese/) robežu plāna kopija, no kuras secināms, ka zemes vienība ir uzmērīta 2013.gada 20.jūnijā (*lietas 1.sējuma 34.lapa*).

Kā tas atzīts judikatūrā, par piespiedu nomas platību uzskatāms dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 27.marta spriedums lietā Nr.SKC-125/2019*).

Augstākās tiesas spriedumos izteiktas atziņas, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Augstākās tiesas 2009.gada 21.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-3/2009*), un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu, gan zemes īpašniekam (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2010.gada 19.marta spriedums lietā Nr.SKA-79/2010, 2013.gada 28.maija lēmums lietā Nr. SKA-516/2013, 2013.gada 9.jūlija spriedums lietā Nr.SKA-159/2013*).

Tiesa secina, ka konkrētajā lietā, pabeidzot privatizāciju un ierakstot dzīvojamo māju zemesgrāmatā, ir ticis noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals 4379 m^2 apmērā un lietā par to strīda nav, minēto platību par sev saistošu atzinuši gan prasītāji, gan atbildētāji, t.sk., 2015.gada 7.aprīlī noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu Nr.7.4-1/223/2015.

Nav strīda par to, ka 2015.gada 7.aprīļa līgumā puses apstiprinājušas, ka atbilstoši zemes gabalu robežu plānam, dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešams zemesgabals 4379 m^2 platībā, nosakot, ka zemes gabala kadastrālā vērtība tiek noteikta atbilstoši 2015.gada 5.janvāra Valsts zemes dienesta kadastra informācijai par zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu /numurs/.

Tiesa atzīst par pamatotiem atbildētājas iebildumus, ka aprēķinot zemes nomas maksas apmēru, par pamatu ņemama zemes gabala ar kadastra Nr./numurs/ kadastrālā vērtība, nevis prasītājas norādītā zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/ kadastrālā vērtība.

Jaunā zemes vienība reģistrēta Valsts kadastra informācijas sistēmā 2013.gadā - pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas.

Arī Privatizācijas likuma 54.pants noteic, ka zemes nomas maksas noteikšanai par pamatu ņemama zemes gabala nevis atsevišķi reģistrētas zemes vienības kadastrālā vērtība.

No Valsts zemes dienesta 2018.gada 2.janvāra izziņas konstatējams, ka zemes vienības 4379 m^2 kadastrālā vērtība uz 2018.gada 1.janvāri ir 120 393 *euro*, savukārt zemes gabala ar kopējo platību 262 417 m^2 kadastrālā vērtība ir 6 557 094 *euro*. Tādējādi, rēķinot zemes nomas maksu no zemes vienības kadastrālās vērtības, tā par 3,20 *euro* uz m^2 pārsniedz zemes nomas maksu, kas būtu rēķināma no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Augstākā tiesa ir atzinusi, ka prasītāja vienpusēja rīcība, veicot zemesgabala sadali zemes vienībās, kas pārgroza nomas tiesisko attiecību priekšmetu, kadastrālo vērtību un līdz ar to arī nomas maksas apmēru, nav atzīstama par saistošu dzīvojamo māju īpašniekiem (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2020.gada 15.jūnija spriedumā lietā Nr.SKC-86/2020*).

Tiesa secina, ka prasītāji, zemes nomas maksas noteikšanai, ņemot par pamatu izdalītās zemes vienības, nevis visa zemes gabala kadastrālo vērtību, ir nepamatoti palielinājuši iznomājamās platības kadastrālo vērtību un līdz ar to zemes nomas maksas apmēru. Prasītāja pārstāvja norādītais arguments, ka zemes gabals tika sadalīts zemes vienībās, lai nodalītu uz tā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo platību, nav pietiekams, lai zemes nomas maksu noteiktu no zemes vienības kadastrālās vērtības, tā nepamatoti palielinot maksājamo zemes nomas maksas apmēru.

Līdz ar to, nosakot maksājamo zemes nomas maksu par pamatu ir ņemama zemesgabala ar kadastra numuru /numurs/ kadastrālā vērtība, kas proporcionāli aprēķināma, ņemot vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes platību 4379 m^2.

[14] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas parādu par zemes nomu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim.

No lietas materiāliem pievienotās informācijas no Kadastra informācijas sistēmas zemes gabala kadastrālā vērtība strīdus periodā ir 6 557 094 *euro*.

Ievērojot lietā nodibināto, secināms, ka maksājamais zemes nomas apmērs 2018 gadā ir 5 470,97 *euro* (5% no 109 419,41 *euro*); laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam ir 1 438,94 euro (4% no 109 419,41 , dalīts ar 365 dienām un reizināts ar 120 dienām); laika periodā no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim ir 4 296,59 *euro* (5,85% no 109 419,41, dalīts ar 365 dienām un reizināts ar 245 dienām); 2020.gadā ir 6 401,04 *euro* (5,85% no 109 419,41).

Apkopojot norādīto, tiesa atzīst, ka prasība daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu 17 607,53 *euro* apmērā ir pamatota un apmierināma, bet daļā par 2 067,65 *euro* piedziņu ir noraidāma kā nepamatota.

Attiecīgi no atbildētājas par labu prasītājai SIA "/nosaukums/" ir piedzenams zemes nomas maksas parāds par strīdus periodu 986,02 *euro*, par labu /pers. A/ 15 353,77 *euro*, /pers. B/ 1 267,74 *euro*.

[15] Prasītāji ir aprēķinājuši un lūdz piedzīt no atbildētājas likumiskos nokavējuma procentus, kas aprēķināti par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 20.oktobrim. Atbildētājas ieskatā likumiskie nokavējuma procenti nav piedzenami, jo starp pusēm ir pastāvējis strīds par zemes nomas maksas apmēru.

Atbilstoši Civillikuma 1756.pantam pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu, savukārt no Civillikuma 1754.panta izriet, ka procentiem vienmēr nepieciešams galvenais parāds.

Civillikuma 2142.pants nosaka, ka, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi, tad nomniekam vai īrniekam jāmaksā nomas vai īres maksa tikai pēc lietošanas laika notecējuma. Bet, ja līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu.

Atbilstoši Civillikuma 1759.panta 1.punktam 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.

Secināms, ka lietas materiālos esošie pierādījumi – pušu sarakste laika periodā no 2018.gada līdz 2020.gadam apliecina to, ka puses nespēja vienoties par zemes nomas maksas apmēru, kā arī atbildētājas pienākumu maksāt prasītāju papildus aprēķināto pievienotās vērtības nodokli, kas bija pamats konkrētās prasības celšanai tiesā.

Civillikuma 1759.panta 1.punkta mērķis ir, no vienas puses, nodrošināt kreditora tiesību un likumisko interešu efektīvu aizsardzību, no otras puses, mudināt parādnieku ātrāk nokārtot saistības. Tajā pašā laikā jāņem vērā, ka parādnieka nokavējumu nevar atzīt par patstāvīgu pamatu nokavējuma procentu samaksas pienākuma noteikšanai, jo, kā nepārprotami izriet no Civillikuma 1651.panta pirmā teikuma vārdiskās jēgas, nokavējuma nelabvēlīgās sekas iestājas tikai tad, ja izpildījums novilcināts prettiesiski (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 10.decembra spriedums lietā Nr.SKC-269/2019 11. punktu*).

Pastāvot apstākļiem, kas apliecina, ka: 1) parādnieka iebildumi par saistības esību vispār vai tās apmēru ir objektīvi pamatoti (Civillikuma 1656.pants); 2) saistību izpildījumu kavējuši attaisnojoši iemesli (Civillikuma 1657.pants), parādnieks var tikt atbrīvots no atbildības. Civillikuma 1759.pantā 1.punktā kreditoram paredzētās tiesības saņemt procentus tad, ja parādnieks novilcinājis izpildījumu, nav absolūtas. Minētās tiesības likumdevējs ierobežojis, šā likuma 1656.un 1657.pantā noteikdams izņēmuma gadījumus, kad nokavējuma procentu piedziņa kā netaisnīga vai nesamērīga novestu pie parādnieka tiesisko interešu aizskāruma (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 10.decembra spriedumu lietā Nr. SKC- 269/2019 11. punktu*).

Lai piemērotu Civillikuma 1656.pantu un parādnieku atbrīvotu no nelabvēlīgām nokavējuma sekām, tiesai ir jānodibina šīs normas sastāva pazīme – parādnieka pamatotas šaubas, par kurām nevar uzskatīt jebkurus parādnieka iebildumus pret celto prasību. Pamatotas šaubas likumā ir formulētas kā atklāts juridisks jēdziens (ģenerālklauzula), kas piepildāms ar saturu katru reizi no jauna (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 29. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-209/2017 7. punktu, Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 27. marta sprieduma lietā Nr. SKC-125/2019 8.6 punktu*).

Tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā Civillikuma 1656.panta piemērošanai nav tiesiska pamata un konstatējams, ka pastāv saistības izpildīšanas prettiesisks novilcinājums, kā rezultātā iestājušās Civillikuma 1759.panta 1.punktā paredzētās sekas – nokavējuma procentu samaksas pienākums, līdz ar to pamatojoties uz Civillikuma 1765.panta pirmo daļu, ir pamats atzīt par pamatotu un apmierināmu prasījumu par likumisko sešu procentu gadā piedziņu par nomas maksas.

Tiesa, apkopojot norādīto, atzīst par pamatotu un apmierināmu prasību piedzīt no atbildētājas par labu prasītājiem likumiskos nokavējuma procentus 985,20 *euro* apmērā ((2713/100*6*2+2713/100*6/365*286)+(2757,97/100*6*2+2757,97/100*6/365*104)+(1438,94/100*6+1438,94/100*6/365*2286)).

Attiecīgi no atbildētājas par labu prasītājai SIA "/nosaukums/" ir piedzenami likumiskie procenti 55,17 *euro* (985,20/1000*56), par labu /pers. A/ 859,09 *euro* (985,20/125*109), par labu /pers. B/ 70,93 *euro* (985,20/1000*72).

Prasība daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu 98,08 *euro* apmērā ir noraidāma.

[16] Prasītāja SIA "/nosaukums/" sākotnējā prasībā lūdza piedzīt no atbildētājas zaudējumus 1173,11 *euro* apmērā. Pēc prasības celšanas, iesniedzot tiesā grozījumus sākotnējai prasībā, prasītāja atteicās no prasības šajā daļā.

Tiesa atzīst, ka šajā daļā tiesvedība ir izbeidzama, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Saskaņā ar panta otro daļu, ja prasītājs atsakās no prasības, viņš atlīdzina atbildētājam radušos tiesas izdevumus. Prasītāja samaksātos tiesas izdevumus šajā gadījumā atbildētājs neatlīdzina. Tomēr, ja prasītājs neuztur savus prasījumus tāpēc, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis, tiesa pēc prasītāja lūguma piespriež no atbildētāja prasītāja samaksātos tiesas izdevumus.

Vēršoties tiesā ar prasību un vēlāk to grozot, prasītāji ir samaksājuši tiesas izdevumus 1069,62 *euro* (lietas 1.sējuma 16., 17., 132., 173.lapa) – valsts nodevu 70 *euro* apmērā par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un būtisku tiesisko attiecību sastāvdaļu noteikšanu, par prasījumiem, kas novērtējami naudā 994,16 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,46 *euro*.

Tā kā prasība par parāda piedziņu apmierināta daļēji un daļā par zaudējumu piedziņu prasītāji ir atteikušies no savas prasības, tad atzīstams, ka atbildētājai ir atlīdzināmi prasītājiem tiesas izdevumi 84,78% apmērā (apmierinātā prasījuma daļa par parāda un likumisko nokavējuma procentu piedziņu un prasījums par zaudējumu piedziņu ir 18592,73 *euro*, kopējā naudas izteiksmē novērtējamā prasības summa ir 21931,56 *euro*).

Līdz ar to, atbilstoši prasībā norādītajam no atbildētājas par labu prasītājai SIA "/nosaukums/" piedzenami tiesas izdevumi 918,31 *euro* apmērā (84,78% no 994,16 *euro* + 70 *euro* +5,46 *euro*).

Tiesa nosaka prasītājiem 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*).

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

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 193., 195., 204.1 pantu, 223.panta 4.punktu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem no vienas puses un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, kas rīkojas dzīvojamās mājas ar

kadastra Nr./numurs/, /adrese/, dzīvokļu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku kopības) vietā, no otras puses no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai piesaistītā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 4379 m^2 platībā nomu, ar nomas maksu 2018.gadā 5% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, laika posmā no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim - 4% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, no 2019.gada 1.maija - 5,85% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības.

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim 986,02 *euro*, nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 13.oktobrim 55,17 *euro* un tiesas izdevumus 918,31 euro, pavisam kopā 1959,50 *euro*.

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim 15 353,77 *euro* un nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 13.oktobrim 859,09 *euro*, pavisam kopā 16 212,86 *euro*.

SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, un /pers. A/, personas kods /personas kods/, piedzītās summas iemaksājamas SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, norēķinu kontā /numurs/, AS "SEB banka".

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim 1 267,74 *euro* un nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 13.oktobrim 70,93 *euro*, pavisam kopā 1 338,67 *euro*.

Piedzītā summa iemaksājama /pers. B/, personas kods /personas kods/, norēķinu kontā /numurs/, AS "SEB banka".

Noteikt SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, tiesības saņemt no atbildētājas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, 6% gadā no piespriestā, nesamaksātā pamatparāda par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas noteikšanu laikā no 2019.gada 1.maija apmērā, kas pārsniedz 5,85 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, zemes nomas maksas parāda 2067,65 *euro* un likumisko nokavējuma procentu 98,08 *euro* apmērā piedziņu.

Izbeigt tiesvedību daļā par zaudējumu 1173,11 *euro* piedziņu no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par labu SIA "/nosaukums/".

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā, 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 15.februārī.

Tiesnese A.Kraukle