NORAKSTS
Lieta Nr. C29533716
Arhīva Nr. C-0**284**-17

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā

Cēsīs 2017. gada 24. janvārī

Cēsu rajona tiesa:
tiesnese D. Ročāne
ar tiesas sēdes sekretāri R. Verdenfelu,
atklātā tiesas sēdē 2017. gada 10. janvārī izskatīja civillietu **AS „Latzemes nekustamie īpašumi" maza apmēra prasībā pret /pers. A/ par zemes nomas maksas, pievienotās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda piedziņu.**

A p r a k s t o š ā d a ļ a

2016. gada 4. jūlijā Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā saņemts prasītājas maksātnespējīgās AS „Reversed" prasības pieteikums pret atbildētāju /pers. A/ par zemes nomas maksas, pievienotās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā prasītāja norādījusi, ka maksātnespējīgā AS „REVERSED" (turpmāk- prasītāja; pirms reorganizācijas - AS „Latzemes nekustamie īpašumi", reģ. Nr, /reģistrācijas numurs/), SIA „Latzeme" un /pers. B/ no 2010. gada 1. janvāra līdz 2013. gada 16. jūlijam bijuši zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Kastrānes ielā, Raunas ielā, kadastra Nr. /numurs/(turpmāk-zemes gabals), īpašnieki. Ar kopīpašnieku vienošanos pilnvarojums kopīpašnieku vietā un vārdā celt prasības par zemes nomas maksas parādu piedziņu un saņemt zemes nomas maksu ir dots kopīpašniekam AS „Reversed".

Zemes gabals pilnībā tiek lietots un izmantots vairāku ēku, tajā skaitā, dzīvojamās ēkas /adrese/, uzturēšanai. Ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli nepieciešama zemes gabala daļa 2813 m^2 platībā.

Atbildētāja no 2011. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 21. augustam bijusi dzīvokļa īpašuma /adrese/, īpašniece.

No minētā secināms, ka lietā pastāv likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. pantā paredzētie apstākļi, t.i., zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Līdz ar to zemes un ēkas īpašnieku starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Starp zemes īpašniekiem un ēkas dzīvokļu īpašniekiem, tostarp, atbildētāju, pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļa un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54. pants, kur abas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas - nomas maksa ar likumu un nomājamā platība ar administratīvo aktu. Rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem. Pušu starpā nav panākta vienošanās ne par nomājamās platības maiņu, ne par zemes nomas maksu, kas būtu atšķirīga no likumā noteiktās, secīgi dzīvokļa īpašuma īpašniekam ir jāmaksā nomas maksa 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā un jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai.

Civillikuma 1069. pants noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopējo lietu. Dzīvokļa īpašuma likuma 13. pants noteic, ka dzīvokļa īpašnieks sedz izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājās pārvaldīšanas darbību veikšanai atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Tādējādi katram dzīvokļa īpašniekam ir jāveic zemes nomas maksas samaksa atbilstoši tam piederošajām daudzdzīvokļu ēkas domājamām daļām.

Prasītāja ir nosūtījusi apsaimniekotājam, bet, pēc tā maksātnespējas procesa pasludināšanas, arī dzīvokļu īpašniekiem (2015. gada 2. septembrī un 16. decembrī) paziņojumus par zemes nomas maksas parāda apmēru, kā arī parāda par 2010. gadu piedziņai vērsusies zemesgrāmatu nodaļā saistību piespiedu izpildīšanai brīdinājuma kārtībā. Neskatoties uz veiktajiem pasākumiem, prasītāja ir spiesta vērsties ar prasību pret atbildētāju tiesā prasības kārtībā.

Civillikuma 1838. pants nosaka, ka samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Ēkas dzīvokļu īpašnieki ir iebilduši, ka ir veikuši maksājumus par zemes nomas maksu ēkas bijušajam apsaimniekotājam - savam pilnvarniekam. Tomēr samaksas veikšana pilnvarniekam ir pilnvarniekam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav veicis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes īpašnieks nevar pierādīt negatīvu faktu (ka šis norēķins nav veikts), bet pozitīvo faktu, ka apsaimniekotājs būtu šos naudas līdzekļus nodevis zemes īpašniekam, dzīvokļu īpašnieki nav pierādījuši. Samaksas fakts ir jāpierāda atbildētājam arī tāpēc, ka ne jau apsaimniekotājs (pilnvarnieks) ir šo zemi lietojis, bet gan atbildētājs (sal. sk. Augstākās tiesas Rīcības sēde 23.07.2015. lēmumā lietā SKC-1062/2015). No minētā izriet, ka pilnvarniekam nodoto naudu, ja tāda ir nodota, no sava pilnvarnieka atbildētājs var prasīt civilprocesuālā vai kriminālprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja - pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās zemes īpašniekam nav pamata iejaukties. ?

Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai pamatparādu - zemes nomas maksu 166,82 EUR apmērā, pievienotās vērtības nodokli 35,03 EUR apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu 17,47 EUR apmērā par laiku no 2011. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 21. augustam, kopā 219,32 EUR, kā arī tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā.

Lūgusi noteikt tai tiesības saņemt no atbildētājas 6 % no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

Prasība pamatota uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punkts, 54. panta pirmo daļu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.[4] panta ceturto, piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmo daļu, Civillikuma 1069., 1838., 2141., 2142. pantu.

2016. gada 18. augustā Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā saņemts atbildētājas /pers. A/ (turpmāk-atbildētāja) paskaidrojums par celto prasību.

Tajā atbildētāja norādījusi, ka prasību neatzīst, jo visi rēķini ir apmaksāti.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 32.[1] panta pirmās daļas noteikumiem, lai panāktu ātrāku lietas izskatīšanas nodrošināšanu, ar Rīgas

apgabaltiesas priekšsēdētājas D. Vilsones 2016. gada 27. septembra lēmumu nolemts nodot civillietu izskatīšanai Cēsu rajona tiesai.

Ar Cēsu rajona tiesas tiesneses D. Ročānes 2016. gada 17. oktobra lēmumu lieta pieņemta tās tiesvedībā, nolemts iztiesāt civillietu atklātā tiesas sēdē 2017. gada 10. janvārī pulksten 11.00.

Lietas dalībnieki uz tiesas sēdi nav ieradušies.

2017. gada 9. janvārī tiesā saņemts prasītājas lūgums lietu izskatīt bez tās pārstāvja klātbūtnes un rakstveida paskaidrojumi, ko prasītāja lūgusi nolasīt tiesas sēdē.

Atbildētājai par tiesas sēdi paziņots Civilprocesa likuma 56. panta pirmās, piektās daļas noteiktajā kārtībā (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2016. gada 31. decembrim), nosūtot tiesas pavēsti ierakstītā sūtījumā uz atbildētājas deklarēto dzīvesvietu.

Minētais tiesas sūtījums nav saņemts atpakaļ sūtīts kā neizsniegts.

Tiesā nav saņemta informācija par atbildētājas neierašanas iemesliem, nav saņemts viņas lūgums par lietas izskatīšanas atlikšanu.

Pie minētiem, lietā konstatētiem faktiem un tos apstiprinošiem apstākļiem tiesa atzīst, ka nav konstatējami Civilprocesa likuma 209. pantā noteiktie imperatīvie lietas izskatīšanas atlikšanas pamati. Tiesa uzskata, ka nav arī pamata atlikt lietas izskatīšanu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 210. pantā noteiktajiem fakultatīvajiem pamatiem. Tādēļ lieta izskatāma, pamatojoties uz lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem un prasītājas tiesai iesniegtajiem rakstveida paskaidrojumiem.

Prasītāja savos rakstveida paskaidrojumos norādījusi, ka pušu starpā nav strīda par faktu, ka prasītāja 2011.-2012. gadā bijusi nekustamā īpašuma Rīgā, Raunas ielā, Kastrānes ielā, kadastra Nr. /numurs/, kopīpašniece un pārējo kopīpašnieku pilnvarotā persona, kurai ir tiesības vērsties tiesā ar prasību par zemes nomas maksas samaksu, un atbildētāja šajā laikā bija dzīvokļa /adrese/ īpašniece. Atbildētāja neapstrīd faktu un lietā iesniegtos pierādījumus, ka ēka /adrese/ atrodas uz zemes gabala Rīgā, Raunas ielā, Kastrānes ielā, kadastra Nr. /numurs/.

Tādejādi secināms, ka lietā pastāv likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. pantā paredzētie apstākļi, t.i., zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Līdz ar to zemes un ēkas īpašnieku starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Civillikuma 2115. pants nosaka, ka lietas iznomātājam vai izīrētājam nav jābūt tās īpašniekam; turpretim iznomāt vai izīrēt var katrs, kam pieder lietošanas tiesība. Savukārt Civillikuma 1068. pants nosaka, ka kopīpašniekam ir tiesības rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, ja saņemta visu kopīpašnieku piekrišana, par ko strīda šajā lietā nav. Sekojoši, prasītājam kā zemes kopīpašniekam bija tiesība iznomāt visu zemes gabalu un saņemt visu nomas maksu no nomniekiem.

Atbildētājas paskaidrojumos minētie argumenti nav pamats celtās prasības noraidīšanai. Atbildētāja norāda, ka visi rēķini ir apmaksāti, tādējādi uzskatot, ka ir veikusi zemes nomas maksas maksājumu samaksu.

Prasītāja norāda, ka no atbildētājas nav saņēmusi zemes nomas maksājumus. Dzīvojamo māju /adrese/ laikā no 2011. gada sākuma līdz 2013. gada 31. oktobrim apsaimniekoja SIA „Tomo nami". Virkne dzīvokļu īpašnieku veica maksājumus savam apsaimniekotājam - savam pilnvarniekam.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmā daļa nosaka, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē minētais likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu (secīgi - atklāto vai kluso lietvedību, atkarībā no faktiskajiem apstākļiem). Secīgi, SIA „Tomo nami" bija atbildētājas pilnvarnieks, vietnieks jeb klusais lietvedis, kas rīkojās nevis savā, bet gan atbildētājas vārdā, vietā un interesēs, kas saskaņā ar Civillikuma 1515. un 1517. pantu (1515.- dzīvokļu īpašnieki, kuri ir noslēguši līgumu ar SIA „Tomo nami", 1517. - kuri nav), kā arī 2309. un 2342. panta noteikumiem uzliek pienākumu maksāt zems nomas maksu zemes īpašniekam tieši vai caur savu vietnieku (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma $17.^3$ pants).

Civillikuma 1838. pants nosaka, ka samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Atbildētāja ir norādījusi, ka ir veikusi maksājumus par zemes nomas maksu ēkas apsaimniekotājam - savam pilnvarniekam jeb lietvedim. Tomēr samaksas veikšana savam lietvedim ir pilnvarniekam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav izpildījis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes īpašnieks nevar pierādīt negatīvu faktu (ka šis norēķins nav veikts), bet pozitīvo faktu, ka apsaimniekotājs būtu šos naudas līdzekļus nodevis zemes īpašniekam, atbildētāja nav pierādījusi. Zemes lietotāji un zemes nomas maksas maksātāji ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki, nevis ēkas pārvaldnieks.

Civillikuma 1812. pants nosaka, ka saistības izpildījums ir spēkā tikai tad, ja to izdarījusi un saņēmusi īstā persona īstā vietā, īstā laikā un pienācīgā kārtā. Civillikuma 1816. pants nosaka, ka izpildījumam ir tiesīgs spēks tikai tad, ja tas dots kreditoram vai viņa likumīgam vietniekam. Apsaimniekotājs (SIA „Tomo nami") bija dzīvokļu īpašnieku, ne zemes īpašnieka likumīgais vietnieks, tādējādi samaksa savam vietniekam no saistības neatbrīvo.

Civillikuma 1817. pants noteic, ka, ja izpildījums dots citai personai, ar to no savas saistības pret kreditoru neatsvabinās, bet var tomēr prasīt no izpildījuma saņēmēja, lai tas saņemto atdod.

Atbilstoši Civillikuma 2289. pantam un 2309. panta otrajai daļai, pilnvarotājam ir saistošas pilnvarnieka darbības, bet, ja pilnvarnieks savu uzdevumu nav veicis, tas no saistības pilnvaras devēju neatbrīvo. Secīgi, apsaimniekotājam (pilnvarniekam) savu pienākumu neizpildot, pienākums izpildīt saistību, kas ietverta arī likuma „Par dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktā, saglabājas dzīvokļa īpašniekam. Minētais izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normām - 50. un 54. pantā expresis verbis dzīvokļa īpašniekam ir noteikts pienākums maksāt par zemes gabala izmantošanu atbilstoši tam piederošā dzīvokļa lielumam. Likumā nav atrunas un, normu sistēmiski tulkojot, ir saprotams, ka šis pienākums neizbeidzas arī tad, ja līgums 54. panta kārtībā būtu noslēgts tiesas ceļā ar ēkas apsaimniekotāju kā dzīvokļu īpašnieku vietnieku. Citiem vārdiem sakot, arī no ar spriedumu noslēgtā nomas līguma izrietošais pienākums maksāt zemes nomas maksu spriedumā noteiktajā apmērā gulstas uz zemes gabala faktiskajiem lietotājiem (sk. Tiesībsarga 2010. gada 26. augusta atzinumu un ēkas pašreizējā apsaimniekotāja skaidrojumu - Vesti Segodņa rakstu „????? ?????????? ??????? ??????... ", Nr. 9(45), 4.-10. marts, 2016).

Tādejādi prasība ir pierādīta un apmierināma, jo atbildētāja nav pierādījusi, ka nomas maksa prasītājam ir samaksāta, turklāt, ne jau apsaimniekotājs (pilnvarnieks) ir šo zemi lietojis, bet gan atbildētāja.

No minētā izriet, ka pilnvarniekam nodoto naudu, ja tāda ir nodota, no sava pilnvarnieka atbildētājs var prasīt civilprocesuālā vai kriminālprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja -pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās zemes īpašniekam nav pamata iejaukties.

Faktam, ka atbildētāja ir veikusi kādus maksājumus savam bijušajam apsaimniekotājam SIA „Tomo nami", nav nekādas tiesiskas nozīmes. Maksājums apsaimniekotājam, ja tas naudu nav samaksājis tālāk pēc norādītā mērķa, nav uzskatāms par samaksu pakalpojuma sniedzējam.

Maksātnespējīgā SIA „Tomo nami" administratore ir informējusi prasītāju, ka par iespējamu apsaimniekoto māju iedzīvotāju pārskaitīto zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu piesavināšanos pret SIA „Tomo nami" bijušajām amatpersonām ir uzsākts kriminālprocess pēc KL 179. panta trešās daļas (KP 12814000316).

Ņemot vērā minētos apstākļus un tiesību normas, prasītāja lūgusi celto prasību apmierināt pilnībā.

Prasītāja paziņojusi tiesai par tā firmas maiņu (Oficiālās publikācijas Nr.: 2016/161.KRI75) un lūgusi spriedumā norādīt jauno nosaukumu – AS „Latzemes nekustamie īpašumi".

M o t ī v u d a ļ a

Tiesa, pārbaudot un izvērtējot lietā esošos rakstveida pierādījumus un prasītājas sniegtos rakstveida paskaidrojumus to kopumā, atzīst, ka prasība ir likumīga, pamatota, bet apmierināma daļēji tālāk minēto apsvērumu dēļ.

Ar lietā esošo Uzņēmumu reģistra Funkciju izpildes departamenta 2016. gada 17. augusta lēmumu (lietas 77. lapa) prasītāja pierādījusi, ka tās nosaukums mainīts uz AS „Latzemes nekustamie īpašumi".

Ar lietā esošo Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs/ izdruku (lietas 12.-13. lapa) prasītāja pierādījusi, ka tā, SIA „Latzeme" un /pers. B/ no 2008. gada 30. jūnija līdz 2015. gada 22. septembrim bija kopīpašnieki zemes nekustamajam īpašumam Rīgā, Raunas, Kastrānes ielā, kadastra Nr. /numurs/ar kopējo platību 23163 m^2.

Ar lietā esošo Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs/ izdruku (lietas 9. lapa) prasītāja pierādījusi, ka atbildētāja laikā no 1999. gada 11. oktobra līdz 2012. gada 17. augustam ir bijusi dzīvokļa īpašuma Nr.38 un pie tā piederošo 2663/216607 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas /adrese/

39, kadastra Nr./numurs/, īpašniece.

Ar lietā esošo zemes robežu plānu (lietas 15. lapa) un Privatizācijas aģentūras 2015. gada 5. augusta izziņu (lietas 16. lapa) prasītāja pierādījusi, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/, kurā atrodas atbildētājai piederējušais dzīvokļa īpašums, atrodas uz zemes gabala Rīgā, Raunas ielā, Kastrānes ielā, kadastra Nr./numurs/.

Līdz ar to tiesai nav saprātīgu šaubu par to, ka abi nekustamie īpašumi ir patstāvīgi nekustamie īpašumi.

Ar lietā esošo 2010.gada 4.jūnija kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līgumu (lietas 21. lapa) prasītāja pierādījusi savas tiesības visu kopīpašnieku vietā celt prasības par zemes nomas maksas parādu piedziņu.

Tiesa atzīst, ka ar minētajiem pierādījumiem prasītāja pierādījusi, ka starp zemes īpašniekiem un ēkas dzīvokļu īpašniekiem, tai skaitā, atbildētāju, pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, ko regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļa un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kas nosaka piespiedu vai uz likuma pamata nomas līguma abas būtiskākās sastāvdaļas – nomas maksu, kas ir noteikta ar likumu, un nomājamo platību, kas ir noteikta ar administratīvo aktu.

Lietā nav pierādījumu tam, ka starp pusēm būtu noslēgts zemes nomas līgums, līdz ar ko starp pusēm pastāv likumiskā (piespiedu) noma, kas ir nodibināma bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (sk. Augstākās tiesas Senāta lieta Nr. SKC-71/2009 un Nr. SKC43/2011).

Saskaņā ar Civillikuma 3. panta noteikumiem katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies.

Civillikuma 1069.pants noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopēju lietu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12. pantu (spēkā līdz 2010. gada 31. decembrim) dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam.

Savukārt atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta 5. punktam (spēkā no 2011. gada 1. janvāra) dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamās mājas atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Bet saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkta noteikumiem viena no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām ir līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšanu ar zemes gabala īpašnieku, savukārt likuma 9. pants noteic, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6. panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļa īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai.

No minētajām tiesību normām secināms, ka par visu ar nekustamā īpašumu lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu saistīto izdevumu segšanu ir atbildīgi dzīvokļa īpašnieki un zemes nomas līguma neesamība, neatbrīvo ne mājas pārvaldnieku, ne dzīvokļa īpašnieku no pienākuma maksāt zemes nomu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, proti, uz likuma pamata.

Savukārt saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas noteikumiem (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014. gada 31. decembrim) 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.

Tā kā pušu starpā pastāvēja likumiskās jeb piespiedu nomas tiesiskās attiecības, dzīvokļa īpašuma īpašniekam ir jāmaksā nomas maksa 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā un jākompensē nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai.

Saskaņā ar VAS „Privatizācijas aģentūra" 2015. gada 5. augusta izziņu, sagatavojot dzīvojamo māju /adrese/, privatizācijai, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība minētās dzīvojamas mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai tika noteikta 2813 m^2 (lietas 16. lapa).

Prasības pieteikumā prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētājas par laiku no 2011. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 21. augustam zemes nomas maksas parādu 166,82 EUR un pievienotās vērtības nodokli 35,01 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu kompensāciju 14,74 EUR saskaņā ar prasības pieteikumā ietverto parāda aprēķinu (lietas 6. lapa).

Starp pusēm pastāv strīds par prasītājas tiesībām saņemt nomas maksas parādu no atbildētājas apstākļos, kad atbildētāja ir apmaksājusi visus apsaimniekotāja rēķinus.

Tiesai nav pamata apšaubīt to, ka atbildētāja ir apmaksājusi visus apsaimniekotāja piestādītos rēķinus par laiku no 2011. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 21. augustam, tai skaitā, samaksājusi SIA „Tomo nami" uzkrājumus zemes nomai un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijai 59,07 EUR (lietas 34., 36., 38., 49.-56. lapa).

Tiesai nav pamata apšaubīt to, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA „Tomo nami" zemes nomas līgumu ar prasītāju nav noslēdzis, ka nav arī norēķinājies ar prasītāju, samaksājot zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 5. panta noteikumiem sestās daļas noteikumiem, piemērojot tiesību normas, tiesa ņem vērā judikatūru.

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

nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas apsaimniekošanas tiesības.

Savukārt no Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa sprieduma civillietā Nr. SKC-5/2016 atziņām izriet, ka jautājumā par zemes nomu primāri tiesiskās attiecības ir starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku. Tomēr, pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, likumdevējs šajās tiesiskajās attiecības ir iesaistījis arī trešo personu - pārvaldnieku. Zemes

īpašniekam ir tiesība prasīt pārvaldniekam gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu.

Minētajā spriedumā Augstākās tiesas Civillietu departaments arī norādījis, ja atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta otrās daļas 7. punktam pārvaldniekam deleģētā uzdevumā ir piešķirtas tiesības nomas līgumu slēgt savā vārdā (īpašnieka vietā, interesēs un uz viņa rēķina), tad, pastāvot strīdam par zemes nomas tiesiskajām attiecībām, prasība dzīvokļu īpašnieku kopības vietā var tikt vērsta pret pārvaldnieku kā pašu nomnieku. Vienlaikus tas neizslēdz iespēju zemes īpašniekam par zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vērsties pret dzīvokļu īpašniekiem, kuri ir nomas tiesisko attiecību subjekti.

Tādējādi, tulkojot minētās normas sistēmiski, var secināt, ka zemes īpašniekam likumdevējs, pastāvot apsaimniekotāja (pārvaldnieka) pilnvarojumam no dzīvokļa īpašuma īpašnieka puses, ir piešķiris izvēles tiesības, pret kuru no minētām personām vērst prasību, kas saistīta ar zemes nomas tiesiskajām attiecībām.

Apstāklis, ka atbildētāja maksājumus uzkrājumu veidošanai zemes nomai un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijai maksājusi namu apsaimniekotājam SIA „Tomo nami", nav pamats noraidīt prasību, jo saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmās daļas noteikumiem pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē minētais likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu. Dzīvojamās mājas apsaimniekotājs SIA „Tomo nami" bija atbildētājas pilnvarnieks, vietnieks jeb lietvedis, kas rīkojās nevis savā, bet gan atbildētājas vārdā, vietā un interesēs, kas saskaņā ar Civillikuma 1515. un 1517.pantu, kā arī 2309. un 2342. panta noteikumiem uzliek pienākumu maksāt zemes nomas maksu zemes īpašniekam tieši vai caur savu vietnieku.

Šādu kārtību noteic arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.3. pants. Savukārt atbilstoši Civillikuma 1838. pantam, samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Atbildētāja norādījusi, ka visus rēķinus samaksājusi. No pievienotajiem rēķiniem secināms, ka atbildētāja visus rēķinus ir samaksājusi to izrakstītājai SIA „Tomo nami", t.i., savam pilnvarniekam jeb lietvedim.

Tiesa atzīst, ka samaksas veikšana pilnvarniekam ir viņam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav izpildījis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes lietotāji un zemes nomas maksas maksātāji ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki, nevis mājas pārvaldnieks. Turklāt saskaņā ar Civillikuma 1812. panta noteikumiem saistības izpildījums ir spēkā tikai tad, ja to izdarījusi un saņēmusi īstā persona īstā vietā, īstā laikā un pienācīgā kārtā. Atbilstoši Civillikuma 1816. pantam izpildījumam ir tiesīgs spēks tikai tad, ja tas dots kreditoram vai viņa likumīgam vietniekam.

Apsaimniekotājs SIA „Tomo nami" bija dzīvokļu īpašnieku likumīgais vietnieks, tādejādi samaksa savam vietniekam neatbrīvo no saistības.

Civillikuma 1817. pants noteic, kas izpildījumu devis tādai personai, kurai nav bijis tiesības to saņemt, nav ar to atsvabināts no savas saistības pret kreditoru, bet var tomēr prasīt no izpildījuma saņēmēja, lai tas saņemto atdod.

Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 2289. pantam un 2309. panta otrajai daļai, pilnvarotājam ir saistošas pilnvarnieka darbības, bet, ja pilnvarnieks savu uzdevumu nav veicis, tas no saistības pilnvaras devēju neatbrīvo. No minētā izriet, ka apsaimniekotājam (pilnvarniekam) savu pienākumu neizpildot, pienākums izpildīt saistību, kas ietverta arī likuma "Par dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktā, saglabājas dzīvokļa īpašniekam. Kā jau tiesai norādījusi iepriekš, minētais dzīvokļa īpašnieka pienākums izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normām - 50. un 54.panta, ka dzīvokļa īpašniekam ir noteikts pienākums maksāt par zemes gabala izmantošanu atbilstoši tam piederošā dzīvokļa lielumam.

Tiesa konstatē, ka lietā nav pierādījumi tam, ka prasītāja no SIA „Tomo nami" būtu saņēmusi nomas maksu, kuru atbildētāja ir maksājusi ar pārvaldnieka starpniecību. Pierādījumus šim apgalvojumam atbildētāja nav iesniegusi.

Kā izriet no Civillikuma 2296. panta, pilnvarotājs, tas ir, dzīvokļa īpašniece, ir tiesīga prasīt no pilnvarnieka zaudējumus, ja tie radušies uzdevuma neizpildīšanas dēļ.

Tiesa nekonstatē kļūdas nomas maksas un nekustamā īpašuma kompensācijas parāda aprēķinā.

Līdz ar to, no atbildētājas prasītājas labā par laiku no 2011. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 21. augustam piedzenams nomas maksas parāds 166,82 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 17,47 EUR, kopā 184,29 EUR.

Tiesa atzīst, ka prasība daļā par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu 35,03 EUR apmērā kā nepamatota noraidāma.

Tiesa, izlemjot jautājumu par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu, ņem vērā judikatūru.

Augstākās tiesas Civillietu departaments 2015. gada 28. decembra spriedumā lietā SKC-110/2015 norādījis, ka nodokļu un nodevu sistēmu regulē likums „Par nodokļiem un nodevām" un citi normatīvie akti nodokļu jomā, t.sk., likums „Par pievienotās vērtības nodokli" (spēkā no 1995. gada 1. maija līdz 2012. gada 31. decembrim, no 2013. gada 1. janvāra - Pievienotās vērtības nodokļa likums), kura izpratnē nomas maksa ir personas ienākums no nekustamā īpašuma iznomāšanas un tā ir apliekama ar PVN. Taču, piemērojot normatīvos aktus nodokļu jomā, ir jāņem vērā arī normas, kas regulē konkrētās tiesiskās attiecības.

Likums „Par pievienotās vērtības nodokli" un Pievienotās vērtības nodokļa likums regulē nodokļu maksātāja attiecības ar valsti un tajā dotie definējumi nosaka, tieši kā sabiedrībai aprēķināms un uzrādāms PVN. Turpretī likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" konkrētajā gadījumā ir speciālais likums, kurā reglamentēta nomas maksas noteikšana, pastāvot zemes piespiedu nomas attiecībām, pie nosacījuma, ja puses par to nevienojas. Ja likumdevējs būtu vēlējies paredzēt, ka zemes īpašniekam jākompensē PVN, tas būtu noteikts speciālajās tiesību normās, līdzīgi kā tas zināmu laiku bija attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanu.

Minētajā spriedumā Augstākās tiesas Civillietu departaments norādījis, ka likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" 2. panta septītajā daļā noteiktais, ka pakalpojuma vērtībā iekļaujamas visas izmaksas, kā arī visi nodokļi un citi obligātie maksājumi, kas saistīti ar šā pakalpojuma sniegšanu, izņemot pievienotās vērtības nodokli, neizmaina privatizēto dzīvokļu īpašnieku ar likumu noteikto tiesisko aizsardzību maksāt nomas maksu, kuras procentuālais apmērs no zemes kadastrālās vērtības arī faktiski kompensē PVN zemes īpašniekam, jo likumdevējs nav sniedzis citu regulējumu par PVN starp zemes īpašnieku un privatizēto dzīvokļu īpašniekiem uz likuma pamata izveidojušās zemes piespiedu nomas attiecībās.

Tā kā minētās atziņas Augstākās tiesas Civillietu departaments izteicis līdzīgā lietā, arī konkrētajā lietā nav likumīga pamata no atbildētājas piedzīt prasītājas labā parāda aprēķinā iekļauto pievienotās vērtības nodokli par zemes nomas maksu 35,03 EUR apmērā, un prasība šajā daļā noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta „a" apakšpunkta, otrās un ceturtās daļas noteikumiem no atbildētājas prasītājas labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai 23,33 EUR apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. panta pirmās daļas noteikumiem no atbildētājas valsts ienākumos piedzenami tiesas izdevumi proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai – valsts nodeva 59,78 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas

dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 8,24 EUR.

Prasītājai saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. panta noteikumiem nosakāmas tiesības par laiku, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piedzītā pamatparāda 184,29 EUR, ievērojot Civillikuma 1763. panta 1. punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204. [1] panta noteikumiem atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildīšanai – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

R e z o l u t ī v ā d a ļ a

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8. pantu, 42. panta pirmo daļu, 44. panta pirmās daļas 1. punkta „a" apakšpunktu, otro, ceturto daļu, 97. pantu, 189.-193., 204.[1] pantu, tiesa

n o s p r i e d a

apmierināt daļēji prasītājas AS „Latzemes nekustamie īpašumi" maza apmēra prasību pret atbildētāju /pers. A/ par zemes nomas maksas, pievienotās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda piedziņu.

Piedzīt no atbildētājas /pers. A/ par labu prasītājai AS „Latzemes nekustamie īpašumi" parādu 184,29 EUR (simt astoņdesmit četrus *euro* 29 centus), tai skaitā, zemes nomas maksa par laiku no 2011. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 21. augustam 166,82 EUR (simt sešdesmit seši *euro* 82 centi), nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija par laiku no 2011. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 21. augustam 17,47 EUR (septiņpadsmit *euro* 47 centi), ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 23,33 EUR (divdesmit trīs *euro* 33 centus), kopā 207,62 (divsimt septiņus *euro* 62 centus), kas iemaksājami prasītājas kontā Nr. LV27RIKO0002013175934 AS „DNB banka".

Noraidīt prasītājas AS „Latzemes nekustamie īpašumi" prasību daļā par pievienotās vērtības nodokļa parāda 35,03 EUR piedziņu.

Piedzīt no atbildētājas /pers. A/ valsts ienākumos tiesas izdevumus – valsts nodevu 59,78 EUR (piecdesmit deviņus *euro* 78 centus) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus par tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 8,24 EUR (astoņus *euro* 24 centus), kopā 68,02 EUR (sešdesmit astoņus *euro* 2 centus).

Noteikt atbildētājai /pers. A/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Noteikt prasītājai AS „Latzemes nekustamie īpašumi" tiesības par laiku, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā no piedzītā zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda 184,29 EUR, ievērojot Civillikuma 1763. panta 1. punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

Pilns sprieduma teksts sastādīts 2017. gada 7. februārī.

Spriedumu var pārsūdzēt Vidzemes apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma pilna teksta sastādīšanas dienas - 2017. gada 7. februāra, iesniedzot apelācijas sūdzību Cēsu rajona tiesā.

Tiesnese (personiskais paraksts) D. Ročāne

NORAKSTS PAREIZS

Cēsu rajona tiesas tiesnese D. Ročāne

Cēsīs 07. 02. 2017.