ECLI:LV:RLPT:2019:0930.C29285918.11.S
Lieta Nr.C29285918
Nr.C-0913/19

# SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2019.gada 30.septembrī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa,
tiesnese L.Mikulāne
rakstveida procesā izskatīja civillietu komandītsabiedrības „KERRAN INTER LP" prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par parāda piedziņu.

## Aprakstošā daļa

[1] 2018.gada 26.martā Akciju sabiedrība „Pilsētas zemes dienests" (2019.gada 14.maijā aizstāta ar komandītsabiedrību „KERRAN INTER LP") cēlusi Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par parāda piedziņu, lūdzot tiesu, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.pantu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piekto daļu, 12.panta 2.[1] daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, 11.panta pirmo daļu, 17.[4] panta ceturtās daļas 3.punktu, Civillikuma 1838., 2141. un 2142.pantu, piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 15.martam 377,02 EUR un pievienotās vērtības nodokli 79,17 EUR, kopā 456,19 EUR, kā arī tiesāšanās izdevumus, nosakot prasītājai tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos procentus no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

Prasība tiek pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Dzīvojamās mājas Rīgā, Kurzemes prospektā 58, uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli piesaistīta daļa no Akciju sabiedrībai „Pilsētas zemes dienests" piederošā zemesgabala Rīgā, Slokas ielā 218a, par kuras nomu līgums līdz 2017.gada 31.decembrim bijis noslēgts ar atbildētāju kā ēkas pārvaldnieci.

[1.2] Pēc 2018.gada 1.janvāra pusēm nebija izdevies vienoties par zemes nomas līguma noslēgšanu rakstveidā, tāpēc laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 15.martam atbildētājai izveidojies nomas maksas parāds.

[2] 2018.gada 2.maijā un 2018.gada 14.septembrī tiesā saņemti SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" rakstveida paskaidrojumi par celto prasību, no kuriem izriet, ka atbildētāja prasību neatzīst tālāk norādīto apsvērumu dēļ.

[2.1] 2018.gada 28.februārī Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija apstiprinājusi dzīvojamajai mājai Rīgā, Kurzemes prospektā 58, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projektu (robežu noteikšanas projektu), ar kuru tikusi noteikta jauna funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība – 5281 $m^2$, līdz ar to no Akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests" nomātā zemesgabala platība tikusi samazināta līdz 2934 $m^2$, tāpēc pušu starpā pastāv strīds par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību.

[2.2] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam un 54.panta pirmajai daļai dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem, kas ir patiesie nomas tiesisko attiecību subjekti, ir savstarpējs pienākums noslēgt zemes nomas līgumu.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktam atbildētājai kā pašvaldības pilnvarotajai personai, nevis dzīvokļu īpašnieku ar savstarpēju līgumu pilnvarotajai personai ir tiesības, nevis pienākums dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumu par attiecīgai dzīvojamai mājai piesaistītā (funkcionāli nepieciešamā) zemes gabala lietošanu, savukārt atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajai daļai atbildētājai jāslēdz zemes piespiedu nomas līgums tad, kad dzīvokļu īpašnieki un zemes īpašnieki nav izpildījuši tiem ar likumu noteikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu. Līdz ar to konkrētajā gadījumā pušu starpā nepastāv zemes piespiedu nomas attiecības uz likuma pamata, jo šo attiecību subjekti ir dzīvokļu īpašnieki un prasītāja.

Turklāt atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam prasītājai ir tiesības celt prasību pret atbildētāju par zemes nomas līguma noslēgšanu, savukārt prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu ceļama pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

[2.3] Pušu starpā nepastāv spēkā esošs tiesisks darījums (spēkā esošs zemes piespiedu nomas līgums), kas noteiktu atbildētājai pienākumu veikt prasītājai zemes nomas maksājumus, jo 2014.gada 30.decembrī noslēgtā zemes piespiedu nomas līguma Nr.7.4-1/1213/2014 termiņš ir izbeidzies 2017.gada 31.decembrī, un no tā izrietošās saistības tikušas pilnībā izpildītas.

[2.4] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu maksimālais zemes piespiedu nomas maksas apmērs 2018.gadā ir 5% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā.

Turklāt 2018.gada 23.jūlijā puses noslēgušas vienošanos Nr.7.1-1/724/2018, pamatojoties uz kuru atbildētāja veidojusi zemes nomas maksas uzkrājumu, aprēķinot zemes nomas maksu 5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības, un 2018.gada 17.augustā pārskaitījusi Akciju sabiedrībai „Pilsētas zemes dienests" 2018.gada pirmajā pusgadā faktiski iekasēto zemes nomas maksu 718,67 EUR.

[2.5] Atbilstoši Augstākās tiesas judikatūrā paustajām atziņām pievienotās vērtības nodoklis ir iekļaujams zemes nomas maksas apmērā, nepārsniedzot normatīvajos aktos vai tiesas spriedumā noteikto zemes nomas maksas apmēru.

[3] Par lietas izskatīšanu rakstveida procesā pusēm paziņots 2019.gada 13.jūnijā Civilprocesa likuma 56.panta 6.[1] daļā noteiktajā kārtībā.

[4] 2019.gada 30.septembrī civillietā tika pasludināts saīsinātais spriedums, bet 2019.gada 9.oktobrī tiesā saņemts prasītājas komandītsabiedrības „KERRAN INTER LP" sprieduma sastādīšanas lūgums.

**Motīvu daļa**

[5] Tiesa, izvērtējusi prasības pieteikumu un atbildētājas rakstveida paskaidrojumus, kā arī pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, uzskata, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

[5.1] Pušu starpā nepastāv strīds par to, ka Akciju sabiedrībai „Pilsētas zemes dienests" (pirms nosaukuma maiņas – Akciju sabiedrība „JURIDISKAIS BIROJS „SPECIALIS"" (lietas 21.lapa)) pieder 1/3 domājamā daļa no zemesgabala Rīgā, Slokas ielā 218a, kadastra Nr.0100 080 0370, 14 589 $m^2$ platībā (lietas 12.lapa), uz kura atrodas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā esošā dzīvojamā māja Rīgā, Kurzemes prospektā 58 (13.lapa).

Tāpat nepastāv strīds par to, ka līdz 2017.gada 31.decembrim zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp Akciju sabiedrību „Pilsētas zemes dienests" un atbildētāju, kura rīkojusies dzīvojamās mājas Rīgā, Kurzemes prospektā 58, dzīvokļu/neapdzīvojamo telpu īpašnieku vārdā, regulēja 2014.gada 19.decembra zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/1133/2014 (lietas 9.-10., 11.lapa).

[5.2] No lietas materiālos esošās precizētā 2019.gada 3.aprīļa cesijas līguma kopijas (lietas 160.-162.lapa) izriet, ka 2019.gada 3.aprīlī Akciju sabiedrība „Pilsētas zemes dienests" nodeva komandītsabiedrībai „KERRAN INTER LP" prasījuma tiesības, kas izriet no civillietas Nr.C29285918 par zemes nomas maksas parāda un pievienotās vērtības nodokļa par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 15.martam 459,19 EUR piedziņu.

[5.3] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu –, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Saskaņā ar minētā likuma 54.panta pirmo daļu 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.

Savukārt saskaņā ar minētā likuma 54.panta ceturto daļu, 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.

Tiesiskā attiecība zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (Augstākās tiesas 2018.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-5/2018 (C39102313), ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S, 6.punkts un Senāta 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-5/2019 (C28409512), ECLI:LV:AT:2019:0208. C28409512.2.S, 8.1.punkts).

Zemes īpašnieka tiesības celt tiesā prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu. Savukārt nomas maksas parāds ir pakārtots jautājums (Augstākās tiesas 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-0005/2016 8.punkts).

Ņemot vērā iepriekš minētās likuma normas un judikatūrā nostiprinātās atziņas, tiesa atzīst, ka prasītāja pārāk plaši interpretē savas cesijas līguma noslēgšanas ceļā iegūtās tiesības zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, jo strīds par to, vai dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir izveidojies zemes nomas maksas parāds, varētu tikt izlemts tikai pēc tam, kad tiktu izlemts jautājums par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, taču konkrētajā gadījumā prasījums par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu netika pieteikts, kā arī tas nav iespējams, jo prasītāja komandītsabiedrība „KERRAN INTER LP" nav attiecīgās zemesgabala daļas īpašniece.

Arī Rīgas apgabaltiesa, izskatot apelācijas kārtībā citas vienkāršotās procedūras lietas Akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests" prasībās pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par parāda piedziņu, vairākkārt norādījusi, ka Akciju sabiedrība „Pilsētas zemes dienests" pārāk plaši interpretējusi savas kā zemes īpašnieces tiesības piespiedu nomas attiecībās, jo strīds par to, vai dzīvokļu īpašniekiem ir izveidojies zemes nomas maksas parāds, var tikt izlemts tikai pēc tam, kad būs noslēgts attiecīgs zemes nomas līgums vai pieteikts lūgums tiesai noteikt līguma būtiskās sastāvdaļas (sk., piemēram, 2019.gada 27.marta sprieduma Nr.C29291018 (CA-1073/19), ECLI:LV:RAT:2019:0327.C29291018.9.S, 12.punktu, 2019.gada 29.maija spriedumu lietā Nr.C29256318 (CA-1484/19), ECLI:LV:RAT:2019:0529.C29256318.8.S, un 2019.gada 13.jūnija spriedumu lietā Nr.C29243218 (CA-1457/19), ECLI:LV:RAT:2019:0613.C29243218.9.S).

Turklāt, izvērtējusi atbildētājas rakstveida paskaidrojumus, tiesa secina, ka konkrētajā situācijā pušu starpā pastāv strīds par dzīvojamajai mājai Rīgā, Kurzemes prospektā 58, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, kas saskaņā ar lietas materiālos esošo funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projektu (robežu noteikšanas projektu) (lietas 35.lapa), kas savukārt apstiprināts ar Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018.gada 23.marta lēmumu Nr.631 (lietas 47.lapa), kopš 2018.gada marta ir 2934, nevis 2938 $m^2$.

[5.4] Kā izriet no 2018.gada 23.jūlija vienošanās Nr.7.1-1/724/2018 (lietas 81.-83.lapa), Akciju sabiedrība „Pilsētas zemes dienests" un atbildētāja vienojās, ka atbildētāja 2018.gadā veidotos uzkrājumus zemes nomas maksai samaksā Akciju sabiedrībai „Pilsētas zemes dienests" tādā apmērā, kādā tie iepriekšējā ceturksnī iekasēti no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un uzkrāti atbildētājas kontā (sk. vienošanās 1. un 4.punktu), savukārt Akciju sabiedrība „Pilsētas zemes dienests" par zemes nomas maksas parāda piedziņu vērsīsies tikai un vienīgi pret tiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kas nav veikuši uzkrājumus zemes nomas maksai 5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības vai ir veikuši to nepilnā apmērā (sk. vienošanās 7.punktu).

Izvērtējusi atbildētājas iesniegtos maksājumu uzdevumus (lietas 90., 135.lapa), tiesa secina, ka atbildētāja 2018.gada 23.jūlija vienošanās paredzētajā kārtībā ir pārskaitījusi Akciju sabiedrībai „Pilsētas zemes dienests" uzkrājumus zemes nomas maksai par kopējo summu 1127,66 EUR.

Un pat gadījumā, ja minētā kopsumma neveido 5% no 2018.gadā noteiktās zemesgabala kadastrālās vērtības par attiecīgu periodu, tiesa uzskata, ka prasība par iztrūkstošā zemes nomas maksas parāda piedziņu ir ceļama pret attiecīgajiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, nevis pret atbildētāju kā dzīvojamās mājas pārvaldnieci, jo šādu kārtību puses pielīgušas iepriekš minētās vienošanās 7.punktā.

[5.5] Saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma 34.panta septīto daļu nomas darījumā ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.

Tādējādi pievienotās vērtības nodokļa maksāšanas pienākums konkrētajā gadījumā ir noteikts zemesgabala īpašniekam. Iepriekš minētais likums neparedz pievienotās vērtības nodokļa aprēķināšanu papildus ar likumu noteiktajai maksimālajai zemes nomas maksai, kā arī neparedz tā piedziņu no

dzīvojamās mājas pārvaldnieka.

Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības regulē speciālās tiesību normas (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa), kuras neparedz papildus nomas maksai veikt kādus citus maksājumus.

Arī Augstākās tiesas judikatūrā ir nostiprināta atziņa, ka zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā nomnieka saistība likumā ir aprobežota ar kompensējamā nodokļa apmēru, neparedzot šajā sakarā nekādus papildu maksājumus (sk. Augstākās tiesas 2015.gada 28.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-110/2015 10.4.punktu). Pievienotās vērtības nodoklis kā papildu maksājums ar likumu noteiktajai zemes nomas maksai nav piedzenams (sk. Augstākās tiesas 2018.gada 29.augusta sprieduma lietā Nr.C39069214 (SKC-20/2018), ECLI:LV:AT:2018:0829.C39069214.1.S, 8.5.punktu).

Zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās īpašuma aprobežojuma apmērs nepārgrozās atkarībā no subjekta, kas izdarījis apzinātu izvēli iegūt īpašumā ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apgrūtinātu zemi. Papildu aprobežojums ar pievienotās vērtības nodokli neizriet tieši no speciālajām tiesību normām, kuras nosaka zemes piespiedu nomas maksu jeb īpašuma tiesības aprobežojumu (sk. Augstākās tiesas 2018.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-5/2018, ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S, 9.2.un 9.3.punktu).

Likumdevējs nav vēlējies piešķirt zemes īpašniekam tiesības papildus likumā noteiktajai maksimālajai nomas maksai prasīt no ēkas īpašniekiem kompensāciju par pievienotās vērtības nodokļa maksājumu (sk. Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr.C28261709 (SKC-42/2019), ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S 17.3.1.punktu).

Ņemot vērā to, ka konkrētajā gadījumā tiesiskie apstākļi nav mainījušies, un līdz ar to nav pamata atkāpties no judikatūras, tiesa atzīst, ka sākotnējai prasītājai Akciju sabiedrībai „Pilsētas zemes dienests" nav tiesību uz pievienotās vērtības nodokļa 79,17 EUR atlīdzināšanu.

[5.6] Tādējādi sprieduma 5.3., 5.4. un 5.5.punktā norādīto apsvērumu dēļ, kā arī ievērojot to, ka saskaņā ar Civillikuma 1806.panta pirmo daļu cesionārs neiegūst ar cesiju vairāk un lielākas tiesības, nekā bijušas cedentam, tiesa uzskata, ka komandītsabiedrības „KERRAN INTER LP" prasības apmierināšanai nav tiesiska pamata un līdz ar to tā ir noraidāma.

[6] Ņemot vērā to, ka prasība ir noraidāma, samaksātie tiesāšanās izdevumi atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas un 44.panta otrās daļas noteikumiem prasītājai nav atlīdzināmi.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 97., 193. un 250.[27] pantu, tiesa

**nosprieda:**

noraidīt komandītsabiedrības „KERRAN INTER LP", reģistrācijas Nr.SL19492, prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par parāda piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, 2019.gada 30.oktobra, Rīgas apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese L.Mikulāne