Lieta Nr.C15 1417 14

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jelgavā, 2014.gada 19.novembrī

Jelgavas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese J. Mauliņa
ar tiesas sēžu sekretāri D.Kalniņu,
piedaloties prasītāja pārstāvim zvērinātam advokātam Sandim Sproģim un atbildētāja pārstāvjiem /pers. C/ un /pers. D/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. E/ prasībā pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu nekustamam īpašumam /adrese/.

Aprakstošā daļa

2013.gada 18.jūnijā tiesā saņemta /pers. E/ prasība pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu, 2014.gada 9.janvārī iesniegts prasījuma apmēra palielinājums (lietas 119.—120.lapa), 2014.gada 12.martā saņemts prasības pieteikuma precizējums par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu nekustamam īpašumam /adrese/, Jelgavā (lietas 183.-184.lapa), 2014.gada 30.aprīlī (lietas 191.lapa) un 2014.gada 8.oktobrī iesniegti prasības pieteikuma precizējumi (lietas 221.lapa), kuros lūdz atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju laika posmā no 01.01.2009. līdz 06.11.2014. pastāvēja no likuma izrietošas nomas attiecības par daudzdzīvokļu māju /adrese/, Jelgavā; noteikt zemes nomas maksu 8% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības laika periodā no 01.01.2009. līdz 06.11.2009. un 8% gadā no zemes kadastrālās vērtības laika periodā no 01.11.2009. līdz 06.11.2014. atbilstoši SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" apsaimniekoto māju funkcionāli piesaistītā zemes gabalu platībai; piedzīt no atbildētāja par labu /pers. E/ zemes nomas maksas parādu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu un likumiskos nokavējuma procentus un tiešos zaudējumus EUR 1 735,90; piedzīt par labu prasītājam no atbildētāja radušos tiesāšanās izdevumus; noteikt /pers. E/ tiesības, par laiku līdz sprieduma izpildei, saņemt likumīgos 6% gadā no piespriestās summas.

Prasībā norāda, ka no 2001.gada /pers. F/ ir zemes gabala /adrese A/, Jelgava (kadastra numurs /numurs/) vienīgais īpašnieks.

Paskaidro, ka saskaņā ar Civillikumu - par nekustamā īpašuma īpašnieku ir atzīstams tikai tas, kas par tādu ir ierakstīts zemes grāmatās. /pers. F/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar kadastra Nr./numurs/ nav apstrīdētas.

20.02.2012. Jelgavas pilsētas dome ir saņēmusi 20.02.2012. paziņojumu par cesiju, ar kuru pašvaldība tika informēta par notikušo cesiju, cedentam (/pers. F/) nododot cesionāram (/pers. E/) prasījuma tiesības pret Jelgavas pilsētas domi, kas izveidojušās par zemes lietošanu /adrese A/, Jelgavā (turpmāk - zemes gabals). Tāpat no turpmākās sarakstes ar SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir redzams, ka arī šis atbildētājs ir bijis informēts par notikušo prasījuma tiesību cesiju.

Saskaņā ar 11.05.2011. Valsts zemes dienesta Zemgales reģionālās nodaļas vēstuli Nr.l0-02-Z/36558, sekojošs nekustamais īpašums atrodas uz zemes gabala (reģistrēti zemes gabala sastāvā): /adrese B/, Jelgava.

Paskaidro, ka lietā nav strīds par to, ka kopš 2009.gada 1.janvāra uz zemes gabala esošie nekustamie īpašumi tika netraucēti lietoti.

Norāda uz 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. un 2.punktu par Civillikuma 968. un 973.panta noteikumu piemērošanu un paskaidro, ka zemes lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas kā piespiedu nomas attiecības, un tās ir no likuma izrietošas nomas attiecības.

Uzskata, ka no minētās normas izriet, ka zemes „piespiedu nomas" attiecības pastāv gadījumā, kad ēka pieder vienam, bet zeme citam īpašniekam. Arī likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 2.punkta piezīmē ietvertais noteikums „ēkas īpašniekam ir garantētas zemes nomas tiesības" nozīmē, ka šīm nomas attiecībām ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas.

To ievērojot, secināms, ka zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu, minēto likumu speciālās tiesību normas ierobežo situācijās, ja uz šā zemes īpašuma atrodas citai personai piederošs ēkas īpašums.

Norāda uz Civillikuma 2120. un 2123.panta noteikumiem, Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 25.02.2009. spriedumā lietā Nr. SKC-71 atzīto - ja ēkas (būvju) īpašuma tiesības pastāv, pamatojoties uz likumu, neatkarīgi no zemes un ēkas īpašnieku gribas, zemes nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, un likums paredz tiesas kompetenci nomas maksas noteikšanā, ja līdzēji nevar par to vienoties. Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu redakcijā, kas bija spēkā no 01.03.2004. līdz 31.10.2009., ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt 5% no zemes kadastrālās vērtības.

Paskaidro, ka saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro prim daļu, ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus (redakcijā, kas spēkā no 01.11.2009.).

Norāda, ka atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam - privatizētā objekta īpašniekam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju vai apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku - fizisko vai juridisko personu - uz kuras atrodas privatizētais objekts.

Situācijas izlīdzināšanai likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā likumdevējs ir iestrādājis normu, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Šā paša likuma 50.panta otrajā daļā ir noteikts, ka privatizētā objekta uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu sniegšana un norēķini par tiem notiek saskaņā ar attiecīgā pakalpojuma līgumu.

Prasītāja ieskatā ēku un būvju apsaimniekotājam nepieciešamo līdzekļu iegūšanai (tajā skaitā arī zemes nomas maksas un kompensējamā nekustamā īpašuma nodokļa samaksai prasītājam), bija tiesības pieprasīt samaksu no daudzdzīvokļu māju īpašniekiem. Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā ir noteikts -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.

Prasītājs vērš tiesas uzmanību uz to, ka prasījuma tiesības pret apsaimniekotāju zemes gabala īpašniekam rodas tikai pēc tam, kad privatizētā objekta īpašnieki nav izpildījuši savu pienākumu, proti, pašiem noslēgt nomas līgumus vai tam pilnvarot objekta apsaimniekotāju. Tāpat arī prasītājs norāda, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā ietvertais regulējums ir jāsaprot tādējādi, ka zemes īpašnieks nav tiesīgs atteikties no zemes nomas līguma noslēgšanas, ja to ir iniciējuši privatizēto ēku (būvju) īpašnieki vai apsaimniekotājs.

Tāpat prasītājs norāda, ka no 01.01.2009. līdz 06.11.2014. atbildētājs bija vienīgais uz zemes gabala atrodošos ēku apsaimniekotājs.

Norāda uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo punktu un uzskata, ka kā līdzatbildētājs ir pieaicināma Jelgavas pilsētas dome.

Neskatoties uz zemes gabala īpašnieka vēlmi ārpustiesiskā ceļā sakārtot nomas attiecības, SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" amatpersonas nav nodrošinājušas vai sekmējušas normālu strīdus situācijas atrisinājumu, kas prasītāja ieskatā skaidri ir iezīmēts likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju". Gan Jelgavas pilsētas dome kā dzīvojamo māju īpašniece, gan SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" visu šo laiku faktiski ir atrakstījušās uz prasītāja iesniegumiem, neizskatot tos pēc būtības. Atbildes vēstulēs ir dotas pat nekorektas atsauces uz normatīvajiem aktiem, kas apliecina tikai un vienīgi nevēlēšanos noslēgt zemes nomas līgumu.

Atziņa, ka nomas līgumi ir slēdzami starp zemes gabala īpašnieku un namu apsaimniekotāju, ir nostiprinājusies tiesas judikatūrā, piemēram Augstākās tiesas Senāts to ir norādījis 2007.gada 29.augusta spriedumā lietā Nr. SKC-535. Turklāt, Senāts šajā pašā spriedumā ir pateicis sekojošo. Atbilstoši likuma „Par dzīvokļu īpašumu" 12.pantam, dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam. Dzīvokļa īpašnieks norēķinās par saņemtajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai viņš ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu. Iepriekšminētā likuma 34.panta otrajā daļā noteikts, ka sabiedrībai ir tiesības prasīt no dzīvokļu īpašniekiem, arī no tiem, kuri nav sabiedrības dalībnieki, zemes gabala uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu.

Norāda, ka šajā lietā apsaimniekošanu veic SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", par ko lietā nav strīds. Līdz ar to šī kapitālsabiedrība ir tiesīga no māju īpašniekiem pieprasīt zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas attiecīgas daļas.

/pers. F/ vairākkārt ir vērsies gan pie ēku īpašnieka - Jelgavas pilsētas domes, gan pie atbildētāja nolūkā vienoties par zemes nomas maksas un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli parāda samaksu, zemes nomas līguma noslēgšanu, bet vienošanās pušu starpā nav panākta.

Ņemot vērā, ka prasītājs un atbildētājs un daudzdzīvokļu māju īpašnieki nav vienojušies par zemes nomas maksas apmēru, un tā kā SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir komercstruktūra, kura augstākminētajā zemes gabalā veic savu komercdarbību ar nolūku gūt peļņu, pamatojoties uz tiesu praksi par zemes noma maksas noteikšanu komercstruktūrām, lūdzu tiesu noteikt zemes nomas maksu 8% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības laika periodā no 01.01.2009. līdz 31.10.2009. un 8% gadā no zemes kadastrālās vērtības laika periodā no 01.11.2009. līdz 06.11.2014. atbilstoši SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" apsaimniekoto māju funkcionāli piesaistīto zemes gabalu platībai.

Uzskata, ka izveidojusies paradoksāla situācija - atbildētājam faktiski ir izdevīgi nemaksāt zemes nomu un kompensēt nekustamā īpašuma nodokli, jo prasītājs faktiski ir kļuvis par kreditoru, kura kredīta procenti ir krietni zemāki par valstī vispārpieņemtajiem attiecībā uz saimnieciskās darbības finansēšanu. Pat tiesvedības gaita un tās izdevumi ir atbildētājiem izdevīgi. Turklāt atbildētājs uz pieteicēja zemes faktiski saimnieko, gūstot peļņu, attiecīgi izdevumu daļu ir optimizējis uz parāda rēķina pret prasītāju, kas veido negodīgas konkurences praksi Jelgavā, ļaujot piesaistīt vairāk klientus nekā konkurentiem, jo izmaksu cenas ir krietni zemākas. Vairākkārt 2009.gadā gan mutiski, gan telefoniski /pers. F/ bija vērsies SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ar nolūku panākt vienošanos par zemes nomas līguma noslēgšanu. Tāpat sākot ar 11.01.2010. arī vairākkārtīgi rakstiski bija vērsies pie atbildētājiem sakārtot nomas tiesiskās attiecības. Tāpat /pers. F/ vairākkārt piedalījās dzīvojamo māju īpašnieku kopsapulcēs, bet kvoruma trūkuma dēļ, kopsapulces nebija lemttiesīgas.

Nedz atbildētājs, nedz māju īpašnieki līdz prasības celšanas brīdim samaksu nav veikuši, kā arī nav izdevies noslēgt zemes nomas līgumus.

Atbilstoši Civillikuma 1652.panta noteikumiem parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas. Saskaņā ar Civillikuma 1756., 1757., 1759. un 1765.panta noteikumiem prasītājs ir tiesīgs prasīt likumiskos nokavējuma procentus, aprēķinot pēc likmes 6% gadā no pamatparāda.

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas domes 28.05.2013. vēstulē Nr.2-20/3470 sniegto informāciju māju apsaimniekošanu /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese F/, /adrese B/ un /adrese G/ SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" veic privāttiesību sfērā, veicot pastāvīgu komercdarbību.

Attiecīgi māju /adrese H/ un /adrese J/ apsaimniekošanu SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" veic Jelgavas pilsētas pašvaldības uzdevumā kā tās pilnvarotā persona. Šādā veidā līdz 16.12.2010. tika apsaimniekota arī māja /adrese I/.

Līdzīga satura informācija ir sniegta 28.05.2013. SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" vēstulē Nr.1-14/745 „Par informācijas sniegšanu", kurā ir norādītas apsaimniekošanā esošās mājas.

Līdz ar to ir redzams, ka atbildētāji prasības pieteikumā ir identificēti korekti.

Prasība, tās precizējumi pamatoti ar Civillikuma 2120., 2123., 1652., 1756., 1757., 1759., 1765.pantu, likumu „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1. un 2.punktu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro un otro prim daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību māju privatizāciju" 50. un 54.pantu.

Sākotnējā prasībā 2013.gada 18.jūnijā prasītājs pieteicis lūgumu nodrošināt prasību prasības summas EUR 46 006,62 (Ls 32533,64) apmērā, apķīlājot atbildētāja naudas līdzekļus, kas tam pienākas no trešajām personām vai atrodas kredītiestādēs (lietas 4.-7.lapa).

Prasītājs norāda uz Civilprocesa likuma 137.panta pirmo daļu un tiesu praksē ietvertajiem atzinumiem (Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 13.12.2006. lēmumu lietā Nr. PAC-1949), ka Civilprocesa likuma 137.pants neprasa iesniegt pierādījumus, kas liecinātu par sprieduma izpildes neiespējamību vai tā apgrūtinātu izpildi. Lūdzot nodrošināt prasību, jāiesniedz motivēts pieteikums, norādot apstākļus, kas būtu par pamatu uzskatam, ka,

nenodrošinot prasību, sprieduma izpilde var kļūt apgrūtināta vai neiespējama.

Tāpat prasītājs uzskata, ka jāņem vērā tas, ka tiesvedības laikā, ievērojot Civillikuma 927.panta noteikumus, atbildētājs var brīvi rīkoties ar saviem naudas līdzekļiem, kustamo mantu un nekustamajiem īpašumiem, līdz ar ko, nenodrošinot prasību, prasības apmierināšanas gadījumā var izveidoties situācija, ka atbildētāji būs apzināti novirzījuši savus aktīvus citiem mērķiem un tiem nebūs mantas, uz kuru vērst piedziņu, un tādējādi, nebūs iespējams izpildīt tiesas spriedumu daļā par parāda piedziņu.

Prasītāja ieskatā pastāv liela iespēja, ka viens no atbildētājiem, proti, SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", tiesvedības gaitā var tik reorganizēta vai pat likvidēta, tāpat pastāv augsts maksātnespējas risks, kas arī liegs prasītājam reālu iespēju piedzīt no atbildētāja zemes nomas maksu, nekustamā īpašuma kompensāciju un likumiskos nokavējuma procentus.

Par augsto maksātnespējas risku liecina publikācija interneta vietnē „http://vvww.nip.lv/index.php?icl=1058" kur SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" mājas lapā ir publicēta raksts „(11.09.2012.) Atskats uz mājas vecāko kopsapulcē pārrunāto". Rakstā citas starpā norādīta informācija par SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" apsaimniekojamo māju iedzīvotāju parādiem SIA „Fortum Jelgava", kas kopumā ir EUR 4 268 615,43 (Ls 3 000 000). Rakstā tiek atspoguļotas SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" iespējas un metodes, ar kādām tiks samazināti iedzīvotāju parādi par piegādāto siltumenerģiju. Uzskata, ka pēc iepazīšanās ar augstākminēto rakstu ir skaidrs, ka iedzīvotāji nespēs pārredzamā nākotnē norēķināties ar SIA „Fortum Jelgava" par piegādāto siltumenerģiju un nav paredzams straujš parādsaistību samazinājums. Līdz ar to SIA „Fortum Jelgava" var vērsties pret namu apsaimniekotāju, pret, SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", lai tādējādi atgūtu kaut daļu no parāda. Tikko līdzīga rakstura prasība nonāks tiesā, tā ir skaidrs, ka SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" nespēs segt šādu prasību un ar augstu ticamību var pieņemt, ka šī pašvaldības kapitālsabiedrība kļūs maksātnespējīga un pat bankrotēs.

Pieteicēja rīcībā ir informācija, ka uz pieteikuma iesniegšanas brīdi ir vismaz divi aktuāli tiesas procesi, kuros Jelgavas zemes īpašnieki tiesājas ar SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", lai saņemtu tiem pienākošos zemes nomas maksas maksājumus. Fakts, ka kapitālsabiedrība ir zaudējusi atsevišķas tiesu instances un aktīvi pārsūdz tiesu spriedumus viennozīmīgi norāda uz to, ka atbildētāja nespēj norēķināties ar savām saistībām, izmantojot tiesvedību, atbildētāji novilcina tiesisko pienākumu veikt maksājumus par zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

Prasītājs uzskata, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 138.panta pirmās daļas 5.punktu prasība būtu nodrošināma, apķīlājot atbildētāja naudas līdzekļus, kas tiem pienākas no trešajām personām vai atrodas kredītiestādēs EUR 46 006,62 (Ls 32 533,64) apmērā. Citi prasības nodrošinājuma līdzekļi nevar būt pietiekoši efektīvi un atbilstoši, lai nodrošinātu sprieduma izpildi.

Prasītāja ieskatā, celtā prasība tiesā pret atbildētājiem ir pirmšķietami tiesiska un pamatota. No normatīvajiem aktiem ir acīmredzams apsaimniekotāja pienākums slēgt nomas līgumu. Tāpat no atbildētajā gada pārskatu informācijas ir redzams un secināms, ka saimnieciskās darbības efektivitāte un rentabilitāte uzņēmumā acīmredzami krītas un ir vērojami pat maksātnespējas riski. Analīzē izmantotā informācija ir ņemta no atbildētāja iesniegtajiem uzņēmuma gada pārskatiem.

No bilances posteņa „aktīvi" ir redzams, ka, salīdzinot ar 2011.gadu, būtiski, 2012.gadā ir pieaudzis parādu apjoms. Tāpat no bilances posteņa pasīvi ir redzams, ka septiņas reizes ir pieaudzis ņemtais aizņēmums no kredītiestādēm, kas liecina tikai un vienīgi par apgrozāmo līdzekļu trūkumu un faktiski ir pirmais maksātnespējas signāls, kas prasītāja ieskatā viennozīmīgi apgrūtinās sprieduma izpildi vai pat padarīs to neiespējamu.

Pieteikums par prasības nodrošināšanu pamatots ar Civilprocesa likuma 137., 138., 140.pantu.

Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2013.gada 19.jūlija lēmumu nolemts noraidīt /pers. E/ pieteikumu par prasības nodrošināšanu civillietā SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu un prasības nodrošināšanu (lietas 84.-87.lapa).

2013.gada 1.augustā /pers. E/ pilnvarotais pārstāvis /pers. I/ iesniedzis blakus sūdzību par Jelgavas tiesas tiesneses 2013.gada 19.jūlija lēmumu (lietas 90.-93.lapa). Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2013.gada 5.augusta lēmumu /pers. E/ pilnvarotā pārstāvja /pers. I/ blakus sūdzība par Jelgavas tiesas tiesneses 2013.gada 19.jūlija lēmumu nosūtīta izskatīšanai Zemgales apgabaltiesai (lietas 95.lapa).

Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 29.augusta lēmumu Jelgavas tiesas tiesneses 2013.gada 19.jūlija lēmums atstāts negrozīts, bet /pers. E/ blakus sūdzība noraidīta (lietas 102.-106.lapa).

2013.gada 7.augustā Jelgavas tiesā saņemti atbildētāja SIA „Jelgavas Nekustamā īpašuma pārvalde" paskaidrojumi prasības pieteikumam par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu (lietas 108.-110.lapa).

Norāda, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3.punktu dzīvokļa īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku - fizisko vai juridisko personu -, uz kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt attiecībā uz dzīvojamām mājam, kurās pārvaldīšanas tiesības nav pārņēmuši dzīvokļa īpašnieki, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītā daļā noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītajā vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Līdz ar to secināms, ka likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta ceturtā daļa, kas noteic, ka gadījumā, ja atbilstoši šā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašnieka tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, ir attiecināms uz gadījumiem, kad dzīvojamas mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši.

Norāda, ka saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu dzīvojamā māja ir ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja (arī dzīvokļu īpašumu māja), tai piederīgās ēkas (būves), zeme, uz kuras tās atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals, savukārt, dzīvojamās mājas īpašnieks ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs. Dzīvojamās mājas īpašnieks ir arī dzīvokļa īpašuma īpašnieks. Likuma 5.panta pirmā daļa nosaka, ka Dzīvojamas mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tai skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Viena no obligāti veicamajām darbībām saskaņā ar likumu ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Saskaņā ar likuma 10.panta pirmo daļu Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteiktai pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam.

Paskaidro, ka SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir noslēgti dzīvojamo māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumi ar sekojošo māju dzīvokļu īpašniekiem: /adrese C/; /adrese D/; /adrese E/; /adrese F/; /adrese B/; /adrese G/; /adrese H/.

Dzīvojamo māju /adrese J/; /adrese K/, Jelgavā dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības un noslēguši dzīvojamo māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumus. Attiecībā uz dzīvojamām mājām /adrese C/ un /adrese H/ prasītājam pirms prasības celšanas tiesā tika izskaidrots,

ka nepastāv šķēršļi zemes nomas līguma noslēgšanai, ja tiks iesniegts zemes nomas līguma projekts, kuru, saskaņojot ar dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu, SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" būs pilnvarota to dzīvokļu īpašnieku vārdā parakstīt, jo šo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir pārslēguši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumus atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma prasībām un devuši pilnvarojumu pārstāvēt viņu intereses darījumos ar trešajām personām, ieprieks to saskaņojot ar pilnvaroto personu. Prasītājs zemes nomas līgumu tā arī netika iesniedzis un savas tiesības pirmstiesas ceļā nav realizējis.

Prasītājs ir cēlis prasību par zemes nomas līguma slēgšanu, apvienojot tās vienā prasījumā, taču no augstākminētā izriet, ka pastāv atšķirīgs tiesiskais regulējums katrā no gadījumiem. Turklāt, ņemot vērā, ka viena no darījuma pusēm ir katras mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, kuras sastāvā ir visi mājā esošie dzīvokļu īpašnieki, tad zemes nomas līguma nosacījumi var būt pilnīgi atšķirīgi katrai mājai.

Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro[1] daļu, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Ņemot vērā to, ka gan Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka pienākumu dzīvokļa īpašniekam līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšanu ar zemesgabala īpašnieku, gan Dzīvokļa īpašuma likums nosaka pienākumu maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes un likums par Dzīvokļa īpašumu nosaka kārtību, kādā pusēm ir iespējams vienoties, tad uzskata, ka prasītājs nepamatoti ir cēlis prasību pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", jo šajā gadījumā atbildētāji ir dzīvojamo māju /adrese D/; /adrese E/; /adrese F/; /adrese B/; /adrese G/, /adrese J/; /adrese K/; dzīvokļu īpašnieki. Dzīvokļu īpašnieki likumā noteiktajā kārtībā nav pilnvarojuši SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" slēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju un kā jau minēja saskaņā ar Civillikuma 2300.pantu pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem. Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro[1] daļu, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Prasītājs nav iesniedzis pierādījumus tam, ka puses, šajā gadījumā - prasītājs un dzīvojamo māju /adrese D/; /adrese E/; /adrese F/; /adrese B/; /adrese G/, /adrese J/;/adrese K/; dzīvokļu īpašnieki, nav spējuši panākt vienošanos, jo dzīvokļa īpašuma likums nosaka, ka Dzīvokļa īpašnieku kopība izlemj jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Ņemot vērā to, ka piespiedu nomas nodibināšanas lietā ir iesaistītas trīs puses – zemes gabala īpašnieks, dzīvokļa īpašnieki un pārvaldnieks un arī to, ka katras daudzdzīvokļa mājas īpašnieka lieta pati par sevi ir laikietilpīga, sarežģīta un apjomīga, tad izskatīt šos jautājumu vienā apvienotā prasījumā kļūst apgrūtināti vai pat neiespējami. Atbildētājs uzskata, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 135.panta otrajai daļai, tiesa, kas izskata, ar lēmumu var izdalīt vienu prasījumu vai vairākus prasījumus no apvienotajiem prasījumiem atsevišķā lietā, ja to izskatīšana vienā tiesvedībā kļuvusi apgrūtināta vai neiespējama.

Ņemot vērā visu augstākminēto, lūdz tiesu izdalīt prasījumu par katru dzīvojamo māju atsevišķā lietā.

2014.gada 9.janvārī saņemta prasītāja atsauksme uz atbildētāja SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" paskaidrojumiem (lietas 117. - 118.lapa). Uzskata, ka lietā nav strīds par to, ka atbildētājs apsaimnieko dzīvojamās mājas Jelgavā pēc sekojošām adresēm: /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese F/,/adrese/, /adrese B/, /adrese G/, /adrese J/, /adrese K/. Prasītāja pārstāvis norāda, ka līdz 2012.gadam atbildētājs ir apsaimniekojis arī dzīvojamo māju /adrese A/. Tāpat lietā nav strīds, ka augstākminētās dzīvojamās mājas ir funkcionāli saistītas ar zemesgabalu /adrese A/ kas ir /pers. F/ īpašums, kurš savas prasījuma tiesības ar cesijas līgumu ir nodevis prasītājam.

Attiecībā uz atbildētāja paskaidrojumiem, ka prasītājam pirms prasības celšanas tiesā tika izskaidrots, ka nepastāv šķēršļi zemes nomas līguma noslēgšanai, atzīmē, ka ar šo informāciju atbildētājs tiesu maldina. Pirms prasības celšanas prasītāja pārstāvis personīgi ieradās atbildētāja juridiskajā daļā, lai izrunātu iespējamos ārpustiesas risinājumus. Par minētajām divām daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām atbildētāja darbinieki ieteica pašam prasītājam organizēt iedzīvotāju sapulces, piebilstot, ka tas varētu būt maksas pakalpojums, un tāpat paskaidroja, ka apšaubot iedzīvotāju kvoruma savākšanu (mājas iedzīvotāju vairākuma ierašanos). No minētās tikšanās prasītāja pārstāvim pilnībā radās pārliecība, ka ārpustiesisks situācijas risinājums nav iespējams.

Norāda, ka Senāts 27.08.2007. spriedumā lietā Nr. SKC-535 ir 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 ir noteikts, ja atbilstoši šī likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, tad zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Analoga atziņa izdarīta arī Senāta 24.03.2010. spriedumā lietā Nr. SKC-57.

Atbilstoši likuma „Par dzīvokļu īpašumu" (spēkā līdz 31.12.2010.) 12.pantam, dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli savam dzīvokļa īpašuma lielumam. Dzīvokļa īpašnieks norēķinās par saņemtajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai viņš ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu. Iepriekšminētā likuma 34.panta otrajā daļā noteikts, ka sabiedrībai ir tiesības prasīt no dzīvokļu īpašniekiem, arī no tiem, kuri nav sabiedrības dalībnieki, zemes gabala uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 01.01.2011.) 10.panta 5.punktu dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts nosaka, ka dzīvojamās mājas obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

No minētā izriet, ka prasība par zemes nomas maksas samaksu, zemes nomas līguma noslēgšanu, kur zemes noma ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība, ņemot vērā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.pantu, ir ceļama pret ēku apsaimniekotāju.

Līdz ar to, ņemot vērā augstākminēto, uzskata, ka prasība ir pamatota un celta pret īsto atbildētāju.

2014.gada 9.janvārī Jelgavas tiesā saņemts prasītājas pārstāvja pieteikums par prasījuma apmēra palielinājumu civillietā (lietas 119.-120.lapa). Prasītājs, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 3.punktu, lūdz tiesu atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju laika posmā no 01.01.2009. līdz 22.01.2014. pastāvēja no likuma izrietošas nomas attiecības par daudzdzīvokļu mājām /adrese C/; /adrese D/; /adrese E/; /adrese F/; /adrese H/;/adrese B/; /adrese I/; /adrese J/; /adrese K/; noteikt zemes nomas maksu 8% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības laika periodā no 01.01.2009. līdz 31.10.2009 un 8% gadā no zemes kadastrālās vērtības laika periodā no 01.11.2009. līdz 22.01.2014. atbilstoši SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" apsaimniekoto māju funkcionāli piesaistīto zemes gabalu platība; piedzīt no atbildētājiem par labu /pers. E/ zemes nomas maksas parādu, nekustamā īpašuma kompensācijas parādu, likumiskos nokavējuma procentus un tiešos zaudējumus EUR 77 885,94 (Ls 54 738,55)

apmērā; piedzīt par labu prasītājam no atbildētāja radušos tiesāšanās izdevumus; noteikt /pers. E/ tiesības, par laiku līdz sprieduma izpildei, saņemt likumīgos 6% gadā no piespriestās summas.

Pieteikums pamatots ar Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 3.punktu.

Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2014.gada 16.janvāra lēmumu nolemts atstāt bez virzības /pers. E/ pārstāvja /pers. I/ pieteikumu par prasījuma apmēra palielināšanu civillietā /pers. E/ prasībā pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas piedziņu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu. Noteikts termiņš trūkumu novēršanai līdz 2014.gada 24.februārim: pierādījumu - Jelgavas domes nekustamā īpašuma nodokļu paziņojuma, no kura būtu redzami zaudējumi Ls 2 724,31 apmērā, pievienošanai; pierādījumu pievienošanai par zaudējumu atlīdzības pamatiem; pieteikuma precizēšanai norādot, kādus apstākļus un kādu fakta esamību pierādīs pielikumā pievienotās fotogrāfijas (lietas 132.-133.lapa).

Ar Jelgavas tiesas 2014.gada 22.janvāra lēmumu (lietas 140., 141.-144.lapa) nolemts izdalīt civillietā /pers. E/ prasībā pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu un prasības nodrošināšanu prasījumus par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu sekojošām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Jelgavā: /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese F/,/adrese H/, /adrese B/, /adrese G/, /adrese J/, /adrese K/. Noteikts prasītājam pienākums līdz 2014.gada 12.martam iesniegt tiesā izdalītos prasības pieteikumus - celt tiesā prasības atsevišķi par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu sekojošām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Jelgavā: /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese F/, /adrese H/, /adrese B/, /adrese G/, /adrese I/,/adrese J/, /adrese K/. Noteikts prasītājam pienākums izdalītos prasības pieteikumus sagatavot atbilstoši visiem Civilprocesa likumā norādītajiem prasības celšanas noteikumiem. Pilna lēmuma sastādīšanas datums - 2014. gada 24.janvāris. Noteikts, ka lēmums nav pārsūdzams.

2014.gada 10.februārī Jelgavas tiesā saņemta /pers. E/ pārstāvja /pers. I/ blakus sūdzība par 2014.gada 22.janvāra lēmumu (lietas 156.-158.lapa), kurā lūdz pilnībā atcelt Jelgavas tiesas 2014.gada 24.janvāra lēmumu par civillietas sadalīšanu.

Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2014.gada 18.februāra lēmumu nolemts atteikt pieņemt /pers. E/ pārstāvja /pers. I/ blakus sūdzību par Jelgavas tiesas 2014.gada 24.janvāra lēmumu. Noteikts, ka lēmumu var pārsūdzēt 10 dienu laikā Zemgales apgabaltiesai, iesniedzot blakus sūdzību (lietas 154.-155.lapa).

2014.gada 3.martā /pers. E/ pārstāvis /pers. I/ iesniedza blakus sūdzību par Jelgavas tiesas tiesnese s 18.02.2014. lēmumu (lietas 165.-167.lapa), kurā lūdz pilnībā atcelt 2014.gada 18.februāra Jelgavas tiesas tiesneses lēmumu par atteikšanos pieņemt /pers. E/ pārstāvja /pers. I/ blakus sūdzību par Jelgavas tiesas 2014.gada 24.janvāra lēmumu.

Ar Jelgavas tiesas tiesnese s 2014.gada 7.marta lēmumu nolemts nosūtīt izskatīšanai Zemgales apgabaltiesai /pers. E/ pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Sanda Sproģa blakus sūdzību par Jelgavas tiesas tiesneses 2014.gada 18.februāra lēmumu un civillietu /pers. E/ prasībā pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas piedziņu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu (lietas 163.-164.lapa).

Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2014.gada 18.marta lēmumu (lietas 179.- 180.lapa) atteikts ierosināt apelācijas tiesvedību sakarā ar /pers. E/ blakus sūdzību par Jelgavas tiesas tiesneses 2014.gada 18.februāra lēmumu.

2014.gada 12.martā prasītājs, iesniedza tiesā precizēto prasības pieteikumu izdalītajā prasījumā pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" un Jelgavas pilsētas domi par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu nekustamam īpašumam /adrese B/ (lietas 183.-184.lapa), kurā lūdz atzīt, ka starp prasītāju un atbildētājiem laika posmā no 01.01.2009. līdz 22.01.2014. pastāvēja no likuma izrietošas nomas attiecības par daudzdzīvokļu māju /adrese H/; noteikt zemes nomas maksu 8% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības laika periodā no 01.01.2009. līdz 31.10.2009. un 8% gadā no zemes kadastrālās vērtības laika periodā no 01.11.2009. līdz 22.01.2014. atbilstoši SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" apsaimniekoto māju funkcionāli piesaistīto zemes gabalu platībai; piedzīt no atbildētājiem par labu /pers. E/ zemes nomas maksas parādu, nekustamā īpašuma kompensācijas parādu, likumiskos nokavējuma procentus un tiešos zaudējumus EUR 7 788,59 apmērā; piedzīt par labu prasītājam no atbildētāja radušos tiesāšanās izdevumus; noteikt /pers. E/ tiesības, par laiku līdz sprieduma izpildei, saņemt likumīgos 6% gadā no piespriestās summas.

Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2014.gada 24.marta lēmumu (lietas 185.-186.lapa) nolemts atteikt pieņemt /pers. E/ prasījumu daļā pret atbildētāju – Jelgavas pilsētas domi par zemes nomas maksas piedziņu daudzdzīvokļa mājai /adrese B/, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu. Nolemts /pers.E/prasības pieteikumu pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas piedziņu daudzdzīvokļa mājai /adrese B/ nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu izskatīt atsevišķā tiesvedībā.

2014.gada 30.aprīlī prasītājs iesniedza tiesā prasības pieteikuma precizējumus (lietas 191.lapa), kurā norāda, ka nekustamam īpašumam M/adrese B/, piesaistītā zemesgabala platība ir 495 m^2, zemes nomas maksas parāds ir EUR 1 149,26, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija ir EUR 175,51, tiešie zaudējumi ir EUR 85,80, likumiskie kavējuma procenti ir EUR 262,26. Aprēķins veikts par periodu no 01.01.2009. līdz 07.05.2014.

Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2014.gada 6.maija lēmumu minētie prasības pieteikuma precizējumi pieņemti izskatīšanai (lietas 190.lapa).

2014.gada 30.aprīļa prasītāja iesniegtajos prasības pieteikuma precizējumos (lietas 191.lapa) norādīts, ka veikts precizējums attiecībā uz konkrētās dzīvojamās mājas adresi, jo gan sākotnējā prasības pieteikumā, gan pieteikumā par prasības summas palielinājumu, gan prasības pieteikumā pēc lēmuma par lietas sadalīšanu kļūdaini tika norādīta mājas adrese /adrese B/. Prasītājs paskaidro, ka korekta adrese ir/adrese/. Tas arī redzams no 11.05.2011. Valsts Zemes dienesta Zemgales reģionālas nodaļas vēstules Nr.10-02-Z/36558, kurā norādīts, ka zemes gabalam /adrese A/ funkcionāli ir piesaistīta ēka ar adresi /adrese/. Vēstulē un tās pielikumā nekas nav minēts par ēku ar adresi /adrese B/, līdz ar to prasītājs nevērš savu prasījumu pret ēkas /adrese B/, apsaimniekotāju.

Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2014.gada 13.jūnija lēmumu (lietas 197.-198.lapa) nolemts labot visā Jelgavas tiesas tiesneses 24.03.2014. lēmumā un Jelgavas tiesas tiesneses 17.04.2014. lēmumā pieļautās pārrakstīšanās kļūdas, norādot, ka strīdus nekustamā īpašuma adrese ir **„/adrese/"**.

2014.gada 8.oktobrī prasītājs iesniedza tiesā pieteikumu par prasījuma apmēra palielinājumu (lietas 221., 223., 224.lapa), kurā norāda, ka mājai /adrese H/, prasījuma summa tiek palielināta. Nomas maksas un nokavējuma procentu palielinājums ir izveidojies pie 07.05.2014. (iepriekšējās tiesas sēdes datums) pieskaitot laika periodu līdz minētās civillietas nozīmētajai tiesas dienai.

Tāpat prasījuma palielinājums ir saistīts ar apstākli, ka pieteicējs ir saņēmis aktuālo Jelgavas pilsētas domes 05.09.2014. brīdinājumu Nr.B14-6035, kas veido tiešos zaudējumus. Pārstāvis norāda, ka prasītāja /pers. E/ iesniegums ar tam pievienoto Exel tabulas aprēķinu atbildētājam ir iesniegts 22.09.2014., kuru tas ir reģistrējis savā lietvedībā. Aprēķins veikts par laika periodu no 01.01.2009. līdz 06.11.2014. un uz 2014.gada 6.novembri prasības summa ir EUR 1 735,90.

Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2014.gada 13.oktobra lēmumu pieteikums par prasījuma apmēra palielināšanu ir pieņemts izskatīšanai (lietas 271.lapa).

Tiesas sēdē prasītāja pārstāvis /pers. I/ iesniedza vairākus prasības pieteikuma precizējumus, prasību uzturēja par prasības summu 1 735,90 *euro*, no kuras zemes nomas maksas parāds ir 1 149,40 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija no 01.01.2009. līdz 06.11.2014. ir 175,55 *euro*, tiešie zaudējumi ir 101,89 *euro*, likumiskie kavējuma procenti no 01.01.2009. līdz 06.11.2014. ir 309,06 *euro*. Tāpat lūdza atzīt, ka starp zemes gabala /adrese A/ īpašnieku /pers. F/ un atbildētāju no 01.01.2009. līdz 06.11.2014. pastāvējušas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, kā arī par šo laika periodu, no 01.01.2009. līdz 06.11.2014., piedzīt zemes nomas maksu, kas sastāda 8% apmērā no ēkai funkcionāli piesaistītās zemes kadastrālās vērtības, tiešos zaudējumus un likumiskos kavējuma procentus, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, kā arī noteikt tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumīgos 6% gadā no piespriestās summas. Papildus prasības pieteikumā, papildinājumos un grozījumos norādītajam paskaidroja, ka atbildētājam bija zināms par prasījuma tiesību cesiju, cesijas līgums nav apstrīdēts, /pers. E/ prasījuma tiesības nav apstrīdētas. Norādīja, ka nav strīdu par to, ka daļa no nekustama īpašuma, 495 m^2, /adrese/, piesaistīts nekustamajam īpašumam /adrese A/, atbildētājs ir apsaimniekotājs, mājas un dzīvokļu īpašnieki netraucēti lieto nekustamo īpašumu, pastāv no likuma izrietošas nomas attiecības. Paskaidroja, ka īpašnieka tiesības saņemt zemes nomas maksu norādītas judikatūrā, apsaimniekotāja pienākums ir noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku, to norāda Augstākās tiesas 2000.gada 29.marta nolēmums Nr. SKC-148. Pārstāvis norādīja arī uz Augstākās tiesas 2002.gada 27.novembra nolēmumu Nr. SKC-679, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu, ceturto daļu, 56.panta ceturto daļu, likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantu, Civillikuma normām par neuzdoto lietvedību – Civillikuma 2290., 2325.pantu, kā arī Civillikuma 2125., 2124., 2130., 2141.pantu. Paskaidroja, ka „piespiedu noma" ir tiesiska darījuma nodibināšana uz likuma pamata, līgumsaistības ir izpildītas, zeme nodota lietošanā, konstatējama „piespiedu noma". Atzina, ka par nomas maksu 8% izteiksies debatēs. Norādīja, ka no apsaimniekotāja jāpiedzen nomas maksas parāds, jo tam atbilstoši tiesību normām arī bez īpaša pilnvarojuma ir jāiekasē zemes nomas maksa no daudzdzīvokļu ēkas dzīvokļu īpašniekiem.

Tiesas sēdē atbildētāja pārstāvis /pers. D/ prasību neatzina pilnā apmērā. Norādīja uz tiesību doktrīnā izteikto par prasības pamatu, prasītāja prasījumiem un tiesas sprieduma rezolutīvajā daļā norādīto. Vērsa uzmanību uz likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu un faktu, ka prasītāja prasījums nav vērsts uz zemes nomas līguma noslēgšanu. Tādējādi ir pretruna likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtajai daļai, jo minētā tiesību norma ir vienīgais pamats, kas ļauj zemes īpašniekam vērsties tiesā ar prasību pret pārvaldnieku, jo ne Civillikums, ne kāds cits normatīvais akts neparedz prasības celšanu pret pārvaldnieku, šajā gadījumā ir jāceļ prasība par zemes nomas līguma noslēgšanu. Vērsa uzmanību uz Civillikuma 4.panta iztulkošanu. Paskaidroja, ka zemes īpašnieks /pers. F/ nav lūdzis noslēgt zemes nomas līgumu. Savukārt /pers.E/nelūdz noslēgt zemes nomas līgumu, jo saskaņā ar Civillikuma 1800.pantu šāda tiesība prasītājam nemaz nevar būt. Norādīja, ka atbildētājs neapšauba prasītāja iespējamās tiesības, bet tiesas rīcībā nav pierādījumu, ka /pers. F/ būtu noslēdzis zemes nomas līgumu vai tiesai lūdzis noslēgt zemes nomas līgumu, vērtējot pierādījumus lietā, prasītāja prasījums ir noraidāms. Vērsa uzmanību uz tiesību doktrīnā norādīto par tiesu praksi un virkni pirmās instance tiesas spriedumu, kuri stājušies spēkā, un kuros atzīts, ka starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku pastāv zemes nomas piespiedu attiecības un noteikts, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums veikt zemes nomas maksas samaksu. Tāpat vērsa uzmanību uz Augstākās tiesas Senāta nolēmumu lietā SKC-57/2010, kur noteikts – ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības ir nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai (biedrībai), tad zemes gabala nomas līgumu zemes gabala īpašnieks slēdz ar dzīvokļa īpašnieku kopības (kopsapulces) nozīmēto pārvaldnieku vai pilnvaroto personu. Augstākās tiesas Senāts ir devis arī skaidrojumu par praksē eksistējošām divām pilnīgi dažādām situācijām, kad dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības vēl nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai un, kad šīs tiesības ir nodotas. Norādīja, ka pienākums apsaimniekot ēkai piesaistīto zemes gabalu un pienākums apmaksāt zemes nomas maksu pastāv paralēli, jo zemes nomas maksu dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi izpildīt paši. Pārstāvis vērsa uzmanību uz 2014.gada 3.novembra Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas spriedumu lietā Nr.C15160313, ar kuru noraidīta prasība par zemes nomas maksas samaksu, zemes nomas līguma noslēgšanu un Augstākās tiesas Civillietu departamenta rīcības sēdes 2014.gada 24.janvāra lēmumu lietā Nr.C15252011, no kura atbildētājs izdarījis secinājumu, ka neesot attiecīgam dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumam slēgt nomas līgumu pēc prasītāja izvirzītajiem nosacījumiem atbildētājs kā apsaimniekotājs nevar kļūt par nomas līguma pusi. Paskaidroja, ka šajā lietā no 2011.gada 1.novembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma 1.1.punkta un 2.pielikuma tāmes redzams, ka zemes nomas maksa ir „0" un šāds pakalpojums netiek sniegts. Saskaņā ar līgumu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas/adrese/ abas pilnvarotās personas ir tās, kuras saskaņo zemes nomas līgumu, ja dzīvojamā māja atrodas uz privātīpašumā esoša zemes gabala. Vērsa uzmanību uz likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktu, izteica viedokli, ka prasītājam savi prasījumi jāvērš pret dzīvokļu /adrese/ īpašniekiem. Vērsa uzmanību uz Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 5.aprīļa nolēmumu Nr. SKC-244, 2002.gada 27.novembra nolēmumu Nr. SKC-679 un Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71, izteica viedokli, ka prasītāja norādītais Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 29.augusta spriedums lietā Nr. SKC-535 ir veca judikatūra un neattiecas uz konkrēto lietu, zemes īpašnieks nav lūdzis noslēgt zemes nomas līgumu, pienākums maksāt ir dzīvokļu īpašniekiem. Norādīja uz likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas trešo punktu, 54.panta ceturto daļu, prasītāja interesēs ir pierādīt, ka dzīvokļu īpašnieki nav noslēguši zemes nomas līgumu, jo prasītājs uz to pamatojas, kamēr prasītājs nav pierādījis savu prasību, prasījumu pamatotību, atbildētājam nekas nav jāpierāda. Līguma noslēgšana ir zemes īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku abpusējs pienākums, /pers. F/ nav aicinājis noslēgt zemes nomas līgumu. Uzskata, ka prasītāja aprēķini ir pilnībā nekorekti, bet doktrīnā ir noteikts prasītāja pienākums pierādīt prasību.

Tiesas sēdē atbildētāja pārstāve /pers. C/ pievienojās atbildētāja pārstāvja /pers. D/ teiktajam. Papildus norādīja, ka pēc prasības celšanas tiesā atbildētājs dzīvokļu īpašniekiem ir izsniedzis /pers. E/ atsūtīto rēķinu, sarakstē zemes īpašniekam norādījis, ka, lai vienotos par zemes nomas līguma noslēgšanu, ir jāvēršas pie dzīvokļu īpašniekiem, atbildētājs to darīt nav tiesīgs.

Motīvu daļa

Novērtējot prasības pieteikumā norādītos apstākļus kopsakarā ar lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, uzklausot prasītāja un atbildētāja pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē, tiesa uzskata, ka prasība kā nepamatota ir noraidāma pilnīgi.

2014.gada 6.novembra tiesas sēdē tiesa izlēma atbildētāja pārstāvju pieteiktu lūgumu par minētās civillietas apturēšanu. Uzklausot atbildētāja puses pieteikto lūgumu un prasītāja puses izteikto viedokli, tiesa ar protokollēmumu nolēma noraidīt pieteikto lūgumu, ko pamatoja ar to, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta otro daļu Valmieras rajona tiesā pieņemtam nolēmumam par zemes, uz kuras daļēji atrodas strīdus nekustamais īpašums, nomu, nav prejudiciālas nozīmes šajā lietā, kur katrai pusei ir jāpierāda savu prasījumu un iebildumu pamatotība.

Tāpat tiesa ar protokollēmumu izlēma par 2014.gada 21.oktobrī Jelgavas tiesā saņemtajā atbildētāja SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" iesniegumā (lietas 273.lapa) pieteikto lūgumu par trešo personu pieaicināšanu lietā. Uzklausot atbildētāja puses pieteikto lūgumu un prasītāja puses izteikto viedokli, tiesa ar protokollēmumu nolēma noraidīt pieteikto lūgumu, ko pamatoja ar to, ka tas nav attiecināms uz celtās prasības priekšmetu un pamatu un šobrīd neskar trešās personas tiesības vai pienākumus lietā.

Civillikuma 994.panta pirmajā daļā noteikts, ka par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās.

Saskaņā ar Jelgavas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.86 (lietas 66.-68.lapa) zemes gabala /adrese A/ 56 426 m^2 platībā (kadastra Nr. /numurs/) īpašnieks ir /pers. F/.

Lietā nav strīdu, ka zemes gabalam/adrese A/, piesaistīts un uz tā atrodas pastāvīgs nekustamais īpašums /adrese/ ko apliecina arī iesniegtais zemes robežu plāns (lietas 17.-18.lapa), Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas sniegtā informācija (lietas 192.lapa) un izziņa par ēku un būvju saistību ar zemi (lietas 193.lapa).

Civillikuma 969.panta otrā daļa nosaka, ka, ja ēkas cēlējs atrodas uz zemes īpašnieku kādā sevišķā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u.c., tad piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzēti noteikumi.

Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

No 2012.gada 20.februāra Cesijas līguma kopijas (lietas 69.-70.lapa) un tiesas sēdē iesniegtā 2012.gada 24.februāra Pielikuma Cesijas līgumam redzams, ka /pers. F/, Cedents, cesijas kārtībā nodod /pers. E/, Cesionāra, īpašumā, bet Cesionārs pieņem no Cedenta visas Cedentam piederošās prasījuma tiesības pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" un Jelgavas pilsētas domi, Parādnieks, kas izriet no starp Cedentu un Parādnieku pastāvošajām piespiedu nomas attiecībām, izrietošām no zemesgabalam /adrese A/ (kadastra Nr./numurs/) funkcionāli piesaistītajām (uz zemes gabala esošajām) mājām: /adrese C/; /adrese D/; /adrese E/; /adrese F/; /adrese H/; /adrese/; /adrese B/;/adrese I/; /adrese J/, /adrese K/ (līguma 1.1.punkts). Savukārt Cesijas līguma 2.1.punktā līgumslēdzēji vienojušies, ka Cedents ir cedējis Cesionāram prasījumu pret Parādnieku arī attiecībā un visām iespējamām galvenajām un blakus saistībām (tai skaitā garantijām, prasījuma tiesībām un uz kavējuma naudu, nekustama īpašuma nodokļa kompensācijas un līgumsodu prasījumiem).

Civillikuma 1412.pantā ir noteikts, ka par tiesiska darījuma priekšmetu var būt tiklab darbība, kā arī atturēšanās no tās, un tiklab darbība, kuras mērķis ir nodibināt vai atdot lietu tiesību, kā arī darbība ar kādu citu mērķi. Līdz ar to cesijas priekšmets, atbilstoši minētajai tiesību normā dotajai darījuma definīcijai ir prasījuma nodošana.

Civillikuma 1798.pantā norādīts, ka par cesijas priekšmetu var būt visādi prasījumi, vienalga, vai tie izriet no līguma, vai no neatļautas darbības, starp tiem arī tādi, kuriem vēl nav iestājies termiņš, kā arī nosacīti un pat nākami un nedroši.

Saskaņā ar Civillikuma 1800.pantu prasības cesija, ja par to nav citādi norunāts, atzīstama par paša tā prasījuma cesiju, kurš ir prasības priekšmets; bet uz cesionāru (1801.p.) pāriet tikai prasījuma tiesība, bet ne tā līgumiskā attiecība, no kuras šī tiesība izriet.

Tiesību doktrīnā ir norādīts, ka likums dod ļoti plašas tiesības cedēt prasījumus, taču neļauj cedēt līguma saistības, kas ir vienai pusei kopumā, kuras sastāv no tiesībām (prasījumiem) un pienākumiem (parādiem). Pašu līgumu nevar cedēt, var cedēt tikai no līguma izrietošus prasījumus (*sk. K.Torgāns. Saistību tiesības. I.daļa. Mācību grāmata- Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 160.lpp.)*. Tāpat tiesību doktrīnā ir norādīts, ka par cesijas priekšmetu var būt visādi prasījumi, bet par cesijas priekšmetu nevar būt pienākumi. Tādēļ nevar cedēt, piemēram, līgumu, jo līgumā ietilpst gan kreditora prasījums, gan parādnieka pienākums. Drīkst cedēt no līguma izrietošo prasījumu, bet ne visu līgumu (..), par cesijas līguma priekšmetu var būt tikai prasījuma tiesība, piemēram, tiesība piedzīt no atbildētāja konkrētu naudas summu, bet nevis pati līgumiskā attiecība, no kuras izriet konkrētais prasījums (*sk. Čakste K.Civiltiesības, Rīga: 1937, 30.lpp; Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā.- R.: Mans Īpašums, 2000, 282., 289., 295.lpp.).*

Civilprocesa likuma 223.pantā dots to apstākļu (pamatu) izsmeļošs uzskaitījums, kurus konstatējot, tiesai ir pienākums tiesvedību lietā izbeigt, bez lietas izskatīšanas pēc būtības, sprieduma taisīšanas un pasludināšanas.

Atbilstoši minētā panta 2.punktam par nenovēršamu šķērsli lietas izskatīšanai pēc būtības ir noteikts tas, ka prasību cēlusi persona, kurai nav prasības tiesības.

Prasības priekšmets civilprocesuālo tiesību izpratnē ir prasītāja materiāltiesiskais prasījums, kura pamatotību pārbauda tiesa, izskatot lietu pēc būtības. Ar prasības priekšmetu saprot arī to tiesisko stāvokli, uz ko šis prasījums ir vērsts, tas ir, uz zināma tiesiskā statusa pastāvēšanas atzīšanu, zināmas rīcības uzlikšanu atbildētājam vai zināmu tiesisko attiecību grozīšanu vai izbeigšanu.

Savukārt prasības pamats civilprocesuālo tiesību izpratnē ir apstākļi, uz kuriem prasītājs pamato savu materiāltiesisko prasījumu. Prasības pamatu veidojošie apstākļi ir juridiskie fakti, ar kuriem tiesību normas sastāvs (hipotēze) saista zināmu, šajā normā paredzēto materiāltiesisko seku iestāšanos starp strīda pusēm. Turklāt piespriešanas prasībās tiek izšķirts prasības aktīvais pamats jeb prasītājam piederošā tiesība, kuras aizsardzību tiesā viņš lūdz, un prasības pasīvais pamats jeb atbildētāja pieļautais minētās tiesības aizskārums (*skat. /pers. U/. Privāttiesību teorija un prakse. Raksti privāttiesībās. Tiesu nama aģentūra, 2005. 291., 295.-296.lpp.*).

Sākotnējā prasība celta 2013.gada 18.jūnijā, pēc tam tiesa pieņēmusi nolēmumu par prasījumu izdalīšanu, prasītājs vairākkārt papildinājis un grozījis izdalīto prasījumu, lūdz atzīt, ka starp zemes īpašnieku /pers. F/ un atbildētāju, kā dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekotāju no 01.01.2009. līdz 06.11.2014. pastāvēja no likuma izrietošas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības par šo nekustamo īpašumu, kā arī no 01.01.2009. līdz 06.11.2014. piedzīt nomas maksu 8% apmērā no zemes kadastrālās vērtības; kā arī piedzīt nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju no 01.01.2009. līdz 06.11.2014., tiešos zaudējumus, likumiskos kavējuma procentus no 01.01.2009. līdz 06.11.2014.; kā arī noteikt tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumīgos 6% gadā no piespriestās summas. Celtā prasība pamatota ar to, ka starp zemes īpašnieku un ēkas (būves) īpašnieku pastāv no likuma izrietošas nomas attiecības jeb „piespiedu noma", tā kā atbildētājs ir strīdus nekustamā īpašuma apsaimniekotājs, tad tas ir tiesīgs pieprasīt no mājas īpašniekiem zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas attiecīgās daļas.

Līdz ar to prasītāja prasījums ir vērsts uz to, lai konstatētu, ka starp zemes īpašnieku /pers. F/ un apsaimniekotāju SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" pastāv līgumiskās zemes nomas attiecības, jo lietā nav strīda par to, ka zemes nomas līgums nav noslēgts, to apliecina Cesijas līguma

saturs (lietas 69.-70.lapa), tiesas sēdē iesniegtā 2012.gada 24.februāra Pielikuma Cesijas līgumam saturs un lietā iesniegtie pierādījumi, pušu paskaidrojumi.

Jēdziens „prasības cesija" Civillikumā vēsturiski radies no romiešu tiesībās sastopamās saistības prasības tālākdošanas (*cessio actionis*), kas vairāk kalpoja par procesuālu norādi. Proti, kreditoram (cedentam) savas saistības prasību (*actio*) bija iespējams nodot tālāk jaunajam kreditoram (cesionāram) saistības izpildījuma piedzīšanai no parādnieka (*sk. Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati, Rīga: izdevniecība Zvaigzne, 1977, 43.lpp; sk. K.Torgāns. Saistību tiesības. I.daļa. Mācību grāmata- Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 161.lpp.).*
Tāpat izvērstu definīciju, kas izskaidro cesijas jēgu, ir izteicis V.Sinaiskis grāmatā „Saistību tiesības", proti, „Prasījuma cesija (lat. *cedere* – aiziet, atkāpties, atsacīties, atdot), ko regulē Civillikuma 1793.-1810.p., ir kreditora nomaiņa saistību tiesiskajās attiecībās. Tas nozīmē, ka kreditors atsakās no savām prasījuma tiesībām par labu kādai citai personai. Prasījuma cesija ir speciāls līgums starp sākotnējo kreditoru, ko sauc par cedentu, un jauno kreditoru – cesionāru." (*sk. V.Sinaiskis. Saistību tiesības, R., 1940, 31.lpp.*).

Lai gan Civillikuma 1800.pants ir materiālo tiesību norma, taču tas nemaina vispārējo principu, ka par cesijas līguma priekšmetu var būt tikai prasījuma tiesība, nevis pati līgumiskā attiecība, no kuras izriet konkrētais prasījums. Vienas prasības sastāvā var ietilpt dažādi prasījumi, piemēram, par naudas piedziņu, par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, par līgumā noteiktu pienākumu piespiedu izpildi (nesaistot tos ar naudas prasījumu piedziņu) u.tml.. Taču ne visus prasījumus, kuri kopumā sastāda kādu prasību, var cedēt. Par cesijas līguma priekšmetu var būt tikai tie prasījumi, kuru apjoms nepārsniedz likuma noteikumus, ka cedēt var tikai prasījumus, bet ne līgumisko attiecību kā tādu (*sk. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā.- R.: Mans Īpašums, 2000, 295.lpp.*).

Tiesa atzīst, ka līgumiskās attiecības, šajā lietā - līgumisko nomas attiecību konstatēšanu nedrīkst cedēt, līdz ar to prasītājs nevar būt /pers. E/ un viņam nav prasības tiesības. Tā kā pamatprasība jeb prasība par nomas līgumisko attiecību konstatēšanu nav cedējama, tad tiesa atzīst, ka tas ir patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai, un tiesa nesaskata pamatu citu prasības pieteikumā un atbildētāja rakstveida paskaidrojumos norādīto apstākļu, izvirzīto prasījumu un iesniegto pierādījumu vērtēšanai.

Tiesa atzīst, ka, saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, no prasītāja par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 14,13 *euro* (lietas 2.lapa).

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, prasītājam nosakāms 7 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piedziņu.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8. un 97.pantu, tiesa

nosprieda

/pers. E/ prasību pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas parāda piedziņu, par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, likumisko kavējuma procentu piedziņu nekustamam īpašumam /adrese/ noraidīt.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 14,13 *euro*, kuru iemaksa jāveic: ekonomiskās klasifikācijas kods - 21499, saņēmējs Tiesu administrācija, Mūkusalas iela 41b, Rīga, NMR 90001672316, ar PVN apliekamās personas reģ. Nr. 90001672316, saņēmēja iestāde Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konts LV51TREL2190458019000.

Noteikt termiņu /pers. E/ labprātīgai sprieduma izpildei 7 (septiņu) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

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

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Zemgales apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Jelgavas tiesā.

Tiesnese J.Mauliņa