Lietas Nr. C32283014
Lietas arhīva Nr. C-1265-15/11

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā, 2015.gada 23. novembrī

Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnesis Dz.Melbārdis,
ar tiesas sēdes sekretāri S.Ādamsoni
atklātā tiesas sēdē, piedaloties prasītājai /pers. A/, zvērinātai advokātei Inārai Endziņai un atbildētājas pilnvarotai pārstāvei zvērinātai advokātei Līgai Šimei, izskatīja civillietu /pers. A/ prasību pret /pers. B/ un /pers. C/ par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2014. gada 16. jūlijā Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā /pers. A/ iesniedza prasības pieteikuma materiālus prasībā pret /pers. B/ un /pers. C/ par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas piedziņu.

[2] Prasības pieteikumā norādīts, ka Pamatojoties uz Saulkrastu pilsētas zemes komisijas 30.05.1996.gada lēmumu Nr.92 kopš 1999. gada 02. novembra Prasītājai, /pers. A/, personas kods /personas kods/, pieder zemes gabals ar kadastra numuru /numurs A/, kas atrodas Saulkrastu novada /adrese/ un kura platība ir 2911 m2, ko apliecina ieraksti Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/. Saskaņā ar atzīmi 1.1., kas izdarīta Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/III. daļas 1. iedaļā uz zemesgabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas ēkas, būves un komunikācijas.

Pēc tam, kad 17.04.2001. dzīvojamā ēka un trīs palīgceltnes, kas bija saistītas ar Prasītājai piederošo zemes gabalu ar kadastra numuru /numurs A/, kā Latvijas Valsts Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas personā tika ierakstītas Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/un vēlāk kā dzīvokļa īpašumi Nr. 1 un Nr.2, kā nedzīvojamā telpa un palīgceltne privatizētas, tās dažādu darījumu rezultātā ir kļuvušas par atbildētāju:

/pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, īpašumiem. /pers. C/ kopš 10.06.2009. pieder: dzīvokļa īpašums Nr. 1 un kopīpašuma 449/2576 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra Nr. /numurs E/un adresi /adrese A/, Saulkrastu novads, nedzīvojamā telpa Nr.603 un kopīpašuma 161/2576 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra Nr. /numurs F/un adresi /adrese B/, Saulkrastu novads, palīgceltne 1it.002 (nedzīvojamā telpa Nr.602) un kopīpašuma 1557/2576 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. /numurs G/un adresi /adrese C/, Saulkrastu novads (skat. ierakstus Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. /numuri/). BEt /pers. B/ īpašumā kopš 05.04.2011. atrodas dzīvokļa īpašums Nr. 2 un kopīpašuma 409/2576 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra Nr. /numurs H/un adresi /adrese A/, Saulkrastu novads (skat. ierakstu Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs I/).

Tā kā neviena no uz Prasītājai piederošā zemes gabala ar kadastra numuru /numurs J/ēku un būvju īpašniecēm nebija personiski izrādījušas interesi noslēgt zemes gabala nomas līgumu, kurā varētu vienoties par viņu kā ēku un būvju īpašnieču zemeslietojuma kārtību, Prasītāja 02.04.2013. nosūtīju abām īpašniecēm piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu ar lūgumu samaksāt zemes nomas maksu un kompensēt manis samaksāto nekustamā īpašuma nodokli par 2011. un 2012.gadu, klāt vēstulēm pieliekot zemes nomas līguma projektu, kurš saturēja nomas maksas apmēru, zemes lietojuma kārtību un nomas maksas samaksas noteikumus, kā arī ēku un būvju īpašnieču lietojumā jau esošā zemes gabala plānu ar konkrētas zemes gabala platības uzmērījumu (1010 m2). Uz savu piedāvājumu Prasītāja saņēma /pers. G/ parakstītu atbildi uz Prasītājas ēku un būvju īpašniecēm nosūtīto piedāvājumu, kura pielikumā atradās /pers. B/ un /pers. C/ paziņojumi, datēti ar 08.04.2013., kur abas īpašnieces Prasītājai paziņoja, ka līdz viņu par visiem jautājumiem, kas saistīti ar Prasītājai piederošo nekustamo īpašumu /adrese D/, sazināties ar ...pilnvaroto personu /pers. G/ (/pers. G/) kā arī divas pilnvaras bez parakstu apliecinājuma.

Vēloties ātrāku un konstruktīvāku jautājuma par zemes nomas kārtības risinājumu, Prasītāja uzsāka saraksti ar /pers. G/ internetā, taču šobrīd digitālās sarunas ar /pers. G/ ir beigušās ar savstarpējiem pārmetumiem un bez jebkāda rezultāta, lai gan tajā pašā laikā palīgēkā notiek saimnieciska darbība, tai pieguļošajā teritorijā tiek glabāti celtniecības materiāli, apkoptas, remontētas un novietotas automašīnas, patvaļīgi bez manas piekrišanas cirsti apstādījumi (un ne jau teritorijas kopšanas vai sakārtošanas dēļ, bet šo darbību mērķis ir atbrīvot smagā autotransporta piekļuvi noliktavai un garāžām), bez atļaujas un saskaņošanas ierīkota aka, tādējādi nepārprotami ēku un būvju īpašnieces vai viena no tām veic savā īpašumā komercdarbību. Kā šo apstākļu pierādījumu Prasītāja pievieno pieteikumam foto, kas sakārtoti tabulās.

Tā kā ne sarakstes laikā, ne pēc tās ne /pers. B/, ne /pers. C/ nav piedalījušās jautājuma par nomas līguma noslēgšanu risināšanā, tad Prasītāja ir spiesta vērsties tiesā ar prasību pret atbildētājām kā nekustamā īpašuma īpašniecēm, kuru īpašumi atrodas uz Prasītājai piederošā zemes nogabala, par zemes gabala nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas piedziņu.

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas l.- 4.punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Tā kā zemes lietošanas tiesības starp ēkas (būves) īpašnieku un zemesgabala īpašnieku likumā regulētas kā (piespiedu) nomas attiecības, ir pamats atzinumam, ka tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas.

No Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numuri/atzīmju satura jāsecina, ka abas atbildētājas kā darījumu slēgšanas, tā savu īpašumu tiesību reģistrēšanas brīdī vai pirms tā ir iepazinušās vai viņām bija zināms, ka viņu slēgto darījumu priekšmets (objekts) atrodas uz zemes, kuras īpašuma tiesības uz zemi nostiprinātas 1999. gada 02. novembrī Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/, tātad atbildētājām, slēdzot darījumu, bija jāparedz un jārēķinās, ka par viņām nepiederošas zemes lietošanu būs jāveic maksājumi, taču prasītājai /pers. A/ nav nekādu ziņu par to,

ka atbildētājas pirms līgumu slēgšanas vai pat pēc tam būtu izrādījušas interesi vai noskaidrojušas, kāda maksa un par cik lielu viņu lietošanā esošu zemes nogabalu būs jāmaksā, jo uz tā atrodas viņām piederošais pirkuma un laulības līgumu priekšmets, tāpēc pašām atbildētājām pirms izlemt jautājumu par darījuma slēgšanu bija jāparedz un viņas varēja paredzēt, ka, lietojot svešu īpašumu, ir jāveic maksājumi par šo lietošanu. Bez tam Dzīvokļa īpašuma likuma (spēka no 01.01.2011.) 10.panta 5.apakšpunkts, nosakot dzīvokļa īpašnieka pienākumus, paredz, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Sakarā ar to, ka atbildētājas nekustamo īpašumu ieguvušas slēdzot darījumus, tad viņu lietojumā esošā zemes gabala nomas maksai jābūt kā patiesai atlīdzībai par vērtīgas zemes lietojumu, un tāpēc tā nosakāma kā nomas maksa gadā 6% (sešu procentu) apmērā no zemes gabala kadastrālas vērtības tekošajā kalendārajā gadā pēc Prasītājas, /pers. A/, personas kods /personas kods/, uzrādītas Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas izziņas, ko daļās 1:5 maksā nomnieki t.i.: 1/5 daļu no nomas maksas sedz /pers. B/, personas kods /personas kods/, un 4/5 daļas no nomas maksas sedz /pers. C/, personas kods/personas kods/(proporcionāli īpašumā esošo ēku un būvju domājamām daļām).

No Civillikuma 2120.panta, kurā paredzēts, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nevar noteikt tikai izskata pēc (..), izriet, ka lietas nodošana citas personas lietošanā notiek pret atlīdzību, bet gadījumos, kad puses nevar vienoties par minēto atlīdzību, t.i. nomas maksu, to, pamatojoties uz ieinteresētās personas prasību, nosaka tiesa pēc sava ieskata (Civillikuma 2123.pants).

Prasības iesniegšanas dienā saskaņā ar Valsts zemes dienesta 09.06.2014. kadastra izziņu Nr. 9-01/365794-1/1 zemes gabala ar kadastra numuru /numurs K/platībā 0.2911 ha kadastrālā vērtība ir EUR 20490. Tātad viena kvadrātmetra vērtību veido EUR 7,04, bet 1010 kvadrātmetru vērtību - EUR 7109,21, un no tiem 6% nomas maksa ir EUR 426,55, kas 2014.gadā jāmaksā atbildētājai /pers. B/, personas kods /personas kods/, EUR 85,31 apmērā, bet atbildētājai /pers. C/, personas kods /personas kods/, EUR 341,24 apmērā. Bez tam atbildētājām kā zemes nogabala lietotājām ir jākompensē Prasītājai nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, ko Prasītāja ir veikusi par viņas īpašumā esoša zemes gabala daļu, kuru Prasītāja nevar izmantot sakarā ar to, ka uz zemes nogabala atrodas /pers. B/ un /pers. C/ piederoši nekustamie īpašumi.

Starp prasītāju /pers. A/ kā zemes gabala ar kadastra numuru /numurs L/ / īpašnieci un atbildētājām: /pers. B/ un /pers. C/ kopš tā brīža, kad viņas kļuva par īpašniecēm ēkām un būvēm, kas atrodas uz Prasītājai piederošā zemes nogabala, pastāv likumiskas nomas attiecības, kas atzīstamas par piespiedu nomas attiecībām (tiesu praksē, apzīmējot ar likumu noteiktas zemes lietošanas tiesības, ieviests jēdziens), kas ierobežo manas kā zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu, ja uz šā zemes īpašuma atrodas citai personai piederoši ēku īpašumi, bet atbildētājas lietoja un pašreiz lieto Prasītājai piederošā zemes īpašuma daļu bez atlīdzības, tādējādi aizskarot Prasītājas tiesības izmantot un gūt labumu no sava īpašuma.

Tāpēc Prasītāja uzskata, ka atbildētāju pienākums ir samaksāt viņai nomas maksu par zemes lietojumu 2011., 2012., 2013. gadā. 2011.gadā un 2012.gadā saskaņā ar Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas 12.04.2013. izsniegto izziņu Nr. 10-02/235387-1 un Valsts zemes dienesta 16.10.2012. izsniegto kadastra izziņu Nr. 10-02/181854-1 zemes gabala kadastrālā vērtība bija LVL 17291, kad viena kvadrātmetra vērtību veido LVL 5,94, bet 1010 kvadrātmetru vērtību - LVL 5999, un no tiem 6% nomas maksa ir LVL 360, taču 2013.gadā saskaņā ar Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas 16.04.2013. izsniegto izziņu Nr. 10-02/235387-2/2 zemes gabala kadastrālā vērtība bija LVL 14409, kad viena kvadrātmetra vērtību veido LVL 4,95, bet 1010 kvadrātmetru vērtību - LVL 4999,34, un no tiem nomas maksa 6% ir LVL 300.

Tādējādi (LVL) 360+360+300=1020 (LVL) jeb EUR 1451,33, kas jāmaksā atbildētājām: /pers. B/ 204 jeb EUR 290,27 un /pers. C/ LVL 816 jeb EUR 1161,06 par zemes gabala ar kadastra numuru /numurs K/daļas 1010 m2 platībā lietošanu 2011., 2012. un 2013. gadā.

Kā 2011., tā arī 2012., 2013., 2014. gadā Prasītāja ir veikusi nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par atbildētāju lietošanā esošo zemes nogabalu 1010 m2 platībā: 2011 .gadā-LVL 73,23 jeb EUR 104,20, 2012.gadā- LVL 89,99 jeb EUR 128,04, bet 2013. gadā - LVL 74,99 jeb EUR 106,70 un 2014.gadā - EUR 106,64, kopā 2011.- 2014. gadā - EUR 445,58, kas, pamatojoties uz likuma Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās 12.panta 2) daļas noteikumiem, jāsedz atbildētājām: /pers. b/ EUR 89,12 un /pers. C/ EUR 356,46.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem un likumu normām, Prasītāja lūdz Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesu:

1. atzīstot, ka atbildētājas: /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, būdamas nekustamo īpašumu ar kadastra Nr. /numurs M/, ar kadastra Nr. /numurs N/, ar kadastra Nr. /numurs O/, ar kadastra Nr. /numurs H/īpašnieces, lieto zemes gabala ar kadastra numuru /numurs J/daļu 1010 m2 platībā, uzlikt par pienākumu atbildētājām: /pers.B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, piecu dienu laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās, noslēgt ar Prasītāju, /pers. A/, personas kods /personas kods/, kā zemes gabala ar kadastra numuru /numurs J/īpašnieci zemes gabala ar kadastra numuru /numurs J/daļas 1010 m2 platībā, kas atrodas Saulkrastu novada /adrese/, zemes nomas un lietošanas kārtības līgumu redakcijā, kas atrodas šī prasības pieteikuma pielikumā, bet gadījumā, ja atbildētājas vai kāda no atbildētājām nepilda šo pienākumu, uzskatīt, ka līgums ir stājies spēkā, un noteikt, ka zemes gabala ar kadastra numuru /numurs J/daļas 1010 m2 platībā nomas maksa gadā ir 6% (sešu procentu) apmērā no zemes gabala kadastrālas vērtības tekošajā kalendārajā gadā pēc Prasītājas, /pers. A/, personas kods /personas kods/, uzradītas Valsts zemes dienesta izziņas, kas 2014. gadā saskaņā ar Valsts zemes dienesta 09.06.2014. kadastra izziņu Nr. 9-01/365794-1/1 zemes gabala ar kadastra numuru /numurs K/platībā 1010 kvadrātmetru vērtība ir EUR 7109,21, un no tiem 6% nomas maksa ir EUR 426,55, kas 2014.gadā jāmaksā atbildētājai /pers. B/, personas kods /personas kods/, EUR 85,31 apmērā, bet atbildētājai /pers. C/, personas kods /personas kods/, EUR 341,24 apmērā;
2. piedzīt no atbildētājas /pers. B/, personas kods /personas kods/, prasītājai, /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu zemes gabala nomas maksu (par laiku no 2011.-2014. EUR 375,58) un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju (par laiku no 2011.-2014. EUR 89.12), kopā EUR 464,70 (četri simti sešdesmit četri eiro un 70 eirocenti) apmērā, kas atbildētājai bija jāsamaksā;
3. piedzīt no atbildētājas /pers. C/, personas kods /personas kods/, man, prasītājai, /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu zemes gabala nomas maksu (par laiku no 2011.-2014. EUR 1502,3) un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju (par laiku no 2011.-2014. EUR 356,46), kopā EUR 1858,76 (viens tūkstotis astoņi simti piecdesmit astoņi eiro un 76 eirocenti) apmērā, kas atbildētājai bija jāsamaksā;
4. piedzīt no atbildētājām: /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, man, /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu tiesāšanās izdevumus, tajā skaitā valsts nodevu un advokāta honorāru.

[3] 2014. ada 8. septembrī tiesā saņemti atbildētāju, /pers. C/ un /pers. B/ rakstveida paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētājas pieteikto prasību neatzīst.

[4] 2015. gada 20. oktobrī tiesā saņemti Prasītājas prasības precizējumi, kuros norādīts, ka 2014. gada 16.jūlijā Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā saņemts /pers. A/ prasības pieteikums pret /pers. B/ un /pers. C/ par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas piedziņu.

2015. gada 19.augusta tiesas sēdē tika noskaidrots, ka starp pusēm lietā ir panākta vienošanās par zemes nomas līguma noteikumiem, tāpēc prasība par zemes nomas līguma noslēgšanu jāprecizē starp pusēm panāktās vienošanās apjomā, kas būtu taisnīgi kā attiecībā uz prasītāju, tā arī atbildētājām. Tiesa atlika lietas izskatīšanu, ņemot vērā lūgumu iesniegt zemes nomas līgumu ar tā precizējumiem kā pierādījumiem.

Izpildot šo uzdevumu, Prasītāja iesniedz zemes nomas līgumu jaunā redakcijā, un uztur prasību līdz ar citiem pirmējā prasības pieteikumā norādītajiem prasījumiem un lūdz tiesu:

1. uzlikt par pienākumu atbildētājām /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, piecu dienu laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās, noslēgt ar /pers. A/, personas kods /personas kods/, kā zemes gabala ar kadastra numuru /numurs J/īpašnieci zemes gabala ar kadastra numuru /numurs J/daļas 1010 m2 platībā, kas atrodas Saulkrastu novada /adrese/, zemes nomas un lietošanas kārtības līgumu redakcijā, kas atrodas šī prasības precizējuma pielikumā, bet gadījumā, ja atbildētājas vai kāda no atbildētājām nepilda šo pienākumu, uzskatīt, ka līgums ir stājies spēkā, un noteikt, ka zemes gabala ar kadastra numuru /numurs J/daļas 1010 m2 platībā nomas maksa gadā ir 6% (sešu procentu) apmērā no zemes gabala kadastrālas vērtības tekošajā kalendārajā gadā pēc /pers. A/, personas kods /personas kods/, uzrādītas Valsts zemes dienesta izziņas, kas 2014. gadā saskaņā ar Valsts zemes dienesta 09.06.2014. kadastra izziņu Nr. 9-01/365794-1/1 zemes gabala ar kadastra numuru /numurs K/platībā 1010 kvadrātmetru vērtība ir EUR 7109,21, un no tiem 6% nomas maksa ir EUR 426,55, kas 2014.gadā jāmaksā atbildētājai /pers. B/, personas kods /personas kods/, EUR 85,31 apmērā, bet atbildētājai /pers. C/, personas kods /personas kods/, EUR 341,24 apmērā.

Tā kā kopš prasības pieteikuma iesniegšanas ir pagājis vairāk kā gads un 2015. gadā atbildētājas ir turpinājušas lietot Prasītājai piederošu īpašumu bez maksas, nepildot viņām ar Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 01.01.2011.) 10.panta 5.apakšpunktā norādīto pienākumu maksāt nomas maksu par zemes lietošanu gadījumā, ja dzīvojamā māja ar tajā esošiem dzīvokļu īpašumiem atrodas uz citai personai piederošas zemes, tad Prasītāja uzskata, ka arī nomas maksas pieaugums par 2015.gadu ir jāmaksā atbildētājām prasības pieteikumā minētajā apmērā proporcionāli atbildētāju īpašumā esošo dzīvokļu īpašumu un palīgceltņu platībai: 1/5 daļu no nomas maksas sedz /pers. B/, personas kods /personas kods/, un 4/5 daļas no nomas maksas sedz /pers. C/, personas kods /personas kods/. Nomas maksas pieaugums par 2015.gadu ir aprēķināts saskaņā ar Saulkrastu novada domes maksāšanas paziņojumu Nr. 15-5768 par nekustamā īpašuma nodokli 2015.gadam - zemes gabala ar kadastra numuru /numurs K/platībā 2911 m2 kadastrālā vērtība ir EUR 20490. Tātad viena kvadrātmetra vērtību, tāpat kā 2014.gadā, veido EUR 7,04, bet 1010 kvadrātmetru vērtību - EUR 7109,21, un no tiem 6% nomas maksa ir EUR 426,55, kas 2015.gadā jāmaksā atbildētājai /pers. B/, personas kods /personas kods/, EUR 85,31 apmērā, bet atbildētājai /pers. C/, personas kods /personas kods/, EUR 341,24 apmērā.

Tāpēc Prasītāja lūdz tiesu līdz ar prasības pieteikumā norādīto zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma kompensācijas parāda piedziņu par 2011.-2014. gadu piedzīt no atbildētājas /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu prasītājai, /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu zemes gabala nomas maksas pieaugumu par 2015.gadu EUR 85,31 (astoņdesmit pieci euro un 31 eurocenti) apmērā, kopā ar prasības pieteikumā norādīto nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu EUR 550,01 (pieci simti piecdesmit euro un 01 eurocents); piedzīt no atbildētājas /pers. C/, personas kods /personas kods/, man, prasītājai, /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu zemes gabala nomas maksas pieaugumu par 2015.gadu EUR 341,24 (trīs simti četrdesmit viens euro un 24 eurocenti) apmērā, kopā ar prasības pieteikumā norādīto nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu EUR 2200,- (divi tūkstoši divi simti euro).

[5] Tiesas sēdē Prasītājas pārstāve uz uzturēja rakstveidā iesniegto prasības pieteikumu ar iesniegtajiem precizējumiem. Lūdza apmierināt prasību pilnā apmērā.

Tiesas sēdē atbildētāju pārstāve pieteikto prasību neatzina.

Motīvu daļa

[6] Izvērtējot pušu paskaidrojumus un lietas materiālos esošos pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota, bet apmierināma daļēji.

Prasītājai, /pers. A/, pieder zemes gabals ar kadastra numuru /numurs A/, kas atrodas Saulkrastu novada /adrese/ un kura platība ir 2911 m2, ko apliecina ieraksti Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/. Saskaņā ar atzīmi 1.1., kas izdarīta Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/III. daļas 1. iedaļā uz zemesgabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas ēkas, būves un komunikācijas (lietas 10., 11.lapa). Uz minētā zemesgabala atrodas ēku īpašums, kas sastāv no dzīvojamās ēkas ar palīgceltnēm un saistīts ar iepriekš minēto zemes īpašumu (Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/ (lietas 12.-14.lapa)).

Lietā nepastāv strīds, ka /pers. C/ kopš 10.06.2009. pieder: dzīvokļa īpašums Nr. 1 un kopīpašuma 449/2576 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra Nr. /numurs E/un adresi /adrese A/, Saulkrastu novads, nedzīvojamā telpa Nr.603 un kopīpašuma 161/2576 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra Nr. /numurs F/un adresi /adrese B/, Saulkrastu novads, palīgceltne 1it.002 (nedzīvojamā telpa Nr.602) un kopīpašuma 1557/2576 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. /numurs G/un adresi /adrese C/, Saulkrastu novads (ieraksts Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. /numuri/ (lietas 15.-16., 25.-28.lapa).

Lietā nepastāv strīds, ka /pers. B/ īpašumā kopš 05.04.2011. atrodas dzīvokļa īpašums Nr. 2 un kopīpašuma 409/2576 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra Nr. /numurs H/un adresi /adrese A/, Saulkrastu novads (ierakstu Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs I/) (lietas 17.-24.lapa).

Civillikuma 927. pants nosaka, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.

No minētās normas tiesas ieskatā izriet īpašnieka tiesības gūt labumu no sava īpašuma, tostarp gūt labumu no personām, kas šo īpašumu izmanto.

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

No šīs minētās normas secināms, ka saistības, tostarp arī nomas attiecības, var rasties arī uz likuma pamata. Tā kā zemes reformas rezultātā pretējo Civillikuma 968. pantam ir izveidojies dalīts nekustamais īpašums, proti, ēkas var būt pastāvīgs nekustamais īpašums, var uzskatīt, ka zemes nomas attiecības starp zemes īpašnieku un ēkas īpašnieku pastāv uz likuma pamata. Uz minēto norāda arī speciālās tiesību normas, proti, saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta īpašnieka (arī 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 šā paša likuma 54.panta pirmajā daļā noteikts, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes gabala nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Kā redzams no lietas materiāliem, jau kopš 2013. gada Prasītāja ir vērsusies pie atbildētājām ar prasību par zemes nomas un nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par 2011. un 2012. gadu, kā arī prasību noslēgt nomas līgumu (lietas 35.lapa) par zemes gabala ar platību 1010 m^2 nomu, nosakot zemes nomas maksu 6% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības.

Atbildētājas pilnvarnieka /pers. G/ personā ir atsaukušās uz pieprasījumu, tomēr līdz prasības celšanas brīdim 2014. gada 16.jūlijā nav samaksāta ne nomas maksa, ne noslēgts nomas līgums.

Tiesa konstatē, ka lietā nepastāv strīds par to, ka zemesgabala /adrese/, ar kadastra numuru /numurs J/kopējā kadastrālā vērtība par 0,2911 ha lielu platību saskaņā ar VZD datiem 2011., 2012., bet viena m^2 vērtība – 5,94 Ls, savukārt 2013.gadā sastādīja Ls 14'409, bet viena m2 vērtība – 4,95 Ls (VZD izziņas lietas 31.-33. lapā), 2013.gadā sastādīja Ls 17'291, bet 2014. un 2015. gadā kopējā kadastrālā vērtība - 20'490 EUR, attiecīgi viena m^2 vērtība – 7,04 EUR (VZD izziņas lietas 34. un 145. lapā).

Tāpat tiesa konstatē, ka lietā nepastāv strīds par to, ka Prasītājai saskaņā ar Saulkrastu novada domes maksāšanas paziņojumiem (lietas 75.-78., 132.lapa) ir bijis jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par zemesgabalu /adrese/, kadastra numurs /numurs A/. Atbildētājas arī nav apstrīdējušas, ka

Prasītāja nodokli ir samaksājusi.

No Atbildētāju pārstāves paskaidrojumiem tiesas sēdē, tiesa konstatē, ka Atbildētājas ne prasīto nomas maksu, ne nekustamā īpašuma nodoklis par zemesgabalu /adrese/ Prasītājai nav samaksājušas.

No Atbildētāju pārstāves paskaidrojumiem tiesas sēdē (skat. tiesas sēdē protokolu lietas 117.lapā), tiesa konstatē, ka lietā nepastāv strīds par ēkām piesaistāmā zemes gabala platību 1100m^2 platībā, daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai /adrese/, saskaņā ar Prasītājas iesniegto plānu (lietas 83.lapa). Kā redzams no lietas materiāliem, Atbildētājas nav apstrīdējušas to, ka piesaistāmā zemes platība ir tieši 1100m^2, jo nav iesniegušas konkrētas iebildes un savus argumentus attiecībā par ēkai piesaistāmo zemes platību. Līdz ar ko tiesa uzskata, ka piesaistāmā zemes gabala platība ir 1100m^2, jo saskaņā ar Civilprocesa likuma 96. panta piekto daļu pusei nav jāpierāda fakti, kurus šai likumā noteiktā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

No Atbildētāju pārstāves paskaidrojumiem tiesas sēdē un citiem pierādījumiem –savstarpējās sarakstes un līguma projekta apspriešanas, tiesa konstatē, ka Atbildētājām nav principiālu iebildumu pret to, ka nomas maksa tiek noteikta 6% apmērā no piesaistītā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Tāpat Atbildētājas nav cēlušas iebildumus par noteikto nomas maksājumu proporciju, kas vairāk vai mazāk atbilst katras Atbildētājas īpašumā esošās ēkas daļai, proti, /pers. B/ sedz 1/5 no nomas maksas, bet /pers. C/ – 4/5 no nomas maksas.

Likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa noteic: „Zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāmi 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības". Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu" (redakcijā līdz 01.01.2015.).

Tiesa piekrīt prasītājiem, ka iepriekš minētajam normatīvajam aktam ir imperatīvs raksturs un speciālām tiesību normām piemērošanā ir priekšrocība pret vispārējām tiesību normām. Kā redzams no lietas materiāliem, prasītāji ir centušies panākt vienošanos ar atbildētāju, bet tā nav panākta. Minētā likuma norma šādos gadījumos paredz konkrētu nomas maksu – 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdz ar to tiesai nav tiesiska pamata noteikt citādu nomas maksu.

Arī Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 25.februāra spriedumā lietā Nr.SKC - 71 ir atzinis, ka gadījumā ja ēkas (būves) īpašuma tiesības pastāv, pamatojoties uz likumu, neatkarīgi no zemes un ēkas īpašnieku gribas, zemes nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs. Pastāvot piespiedu tiesiskajām attiecībām, nevar atsaukties uz Civillikuma 1427.pantu. Likums paredz tiesas kompetenci nomas maksas noteikšanā, ja līdzēji par to nevar vienoties.

Līdz ar to tiesa atzīst prasību par nomas maksas noteikšanu.

No Atbildētāju pārstāves paskaidrojumiem tiesas sēdē, tiesa konstatē, ka Atbildētājas nav maksājušas par zemes nomu par 2011. un turpmākajiem gadiem, jo viņu zemes lietošana ir bijusi ierobežota.

Civillikuma 2131. pants noteic, ka iznomātājs vai izīrētājs nedrīkst ne pats traucēt lietas un tās augļu lietošanu, ne atļaut citiem īrnieku vai nomnieku traucēt vai izstumt; abos gadījumos viņa pienākums ir īrniekam vai nomniekam atlīdzināt zaudējumus.

Prasītāja šim apgalvojumam nepiekrita, norādot, ka tieši viņa ir sākusi interesēties, kāpēc zemesgabalu izmanto nez kāda firma; par minēto faktu ir griezusies pat Saulkrastu policijā. Prasītāja lietā ir iesniegusi Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Saulkrastu iecirkņa 2012. gada 31. jūlija paziņojumu par administratīvās lietvedības uzsākšanu (lietas 83.lapa). Savukārt Atbildētājas nekādā veidā nav pierādījušas, ka Prasītājas rīcības dēļ viņu iespēja lietot zemesgabalu tām būtu traucēta. Lietā nav neviena šāda pierādījuma.

Saskaņā ar Civilprocesa 93. panta pirmo daļu katrai pusei ir pienākums pierādīt faktus, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus.

No lietas materiāliem, proti, zemesgrāmatu nodalījumu izrakstiem, ir redzams, ka Atbildētājas ir gan dzīvokļu, gan palīgēku īpašnieces. Lietā nav konstatēts, proti, lietā nav pierādījumu, ka Atbildētājas būtu cēlušas prasības par savu īpašuma tiesību aizskārumu un valdījuma atjaunošanu vai būtu cēlušas kādas iebildes pret Prasītāju par īpašuma tiesību aizskārumu. Nav arī pierādīts, ka tieši Prasītāja ir radījusi iespējamos šķēršļus zemes gabala lietošanai. Līdz ar to, ņemot vērā arī Prasītājas iesniegtos pierādījumus, ir pieņemams, ka Atbildētājas varēja brīvi izmantot ne tikai zemes daļu, kas ir zem mājas, bet arī mājai piesaistīto zemes gabalu, proti, pagalmu. Atbildētājas nav arī norādījušas, cik lielu zemes gabalu viņas varēja izmantot un izmantoja.

Tiesa konstatē, ka Atbildētājas nav arī cēlušas pretprasību par zaudējumu piedziņu saskaņā ar Civillikuma 2131. pantā noteikto.

Tādējādi tiesas ieskatā Atbildētāju iebildumi par to, ka viņas nevarēja izmantot piesaistīto zemes gabalu Prasītājas rīcības dēļ, ir noraidāmi.

Civillikuma 2141.pants nosaka, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos, novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti, savukārt Civillikuma 1651.pantā noteikts, ka nokavējums ir saistības izpildīšanas vai izpildījuma pieņemšanas prettiesīgs novilcinājums. Pirmajā gadījumā ir parādnieka, bet otrajā - kreditora nokavējums. Turklāt Civillikuma 1652.pants nosaka, ka 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. Šajā gadījumā ir iestājies nomnieka, kā parādnieka, nokavējums, kas noteikts saskaņā ar likumu, un ja ir nokavējis parādnieks, tad viņa saistība joprojām paliek spēkā (Civillikuma 1661.pants), un šajā gadījumā prasītāju prasībā norādītie procenti - ir nokavējuma procenti. Civillikuma 1759.pantā noteikts, ka procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs un šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem, savukārt Civillikuma 1765.panta pirmā daļa nosaka, ka procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā. Ja tas nav darīts, kā arī tajā gadījumā, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā, savukārt ceturtā daļa nosaka, ka procenti aprēķināmi tikai no paša kapitāla. Bet, ja noliktajā termiņā nesamaksā procentus vismaz par gadu, tad pēc kreditora pieprasījuma par viņam pienākošos procentu summu aprēķina likumiskos procentus par minēto termiņu. Šajā gadījumā atbildētāja ir pielaidusi nokavējumu un nokavējuma procenti aprēķināmi no nesamaksātā kapitāla par 2010.,2011.gadu, tā kā starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, kuras reglamentē speciālais likums.

Kā redzams no lietas materiāliem, Atbildētājas nav noslēgušas nomas līgumu un nav maksājušas nomas maksu.

Līdz ar to tiesa atzīst prasību par nomas maksas parāda piedziņu no 2011. gada par pamatotu.

Kā redzams no likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas (redakcijā līdz 01.01.2015.), privatizētā dzīvokļa īpašniekam bija jākompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumi.

Atbildētājas nav arī kompensējušas Prasītājai nekustamā īpašuma nodokli no 2011. gada. Tādējādi tiesa atzīst prasību par pamatotu daļā par nekustamā īpašuma nodokļa piedziņu no 2011. gada līdz 31.12.2014.

Atbildētājas nav iebildušas pret Prasītājas veiktajiem parāda apmēra aprēķiniem.

Civilprocesa 96. panta piektajā daļā ir noteikts, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Līdz ar to tiesa atzīst Prasītājas iesniegtos parāda aprēķinus par pamatotiem.

Prasītāja ir lūgusi pienākumu Atbildētājām piecu dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās noslēgt ar Prasītāju rakstveidā zemes nomas līgumu par zemesgabala /adrese/, ar kadastra numuru /numurs J/daļas 1100m^2 platībā iznomāšanu, atbilstoši Prasītājas pievienotajai nomas līguma redakcijai.

Tiesa atzīst, ka šajā daļā prasība ir noraidāma. Saskaņā ar civiltiesību principiem tiesa var iejaukties autonomu tiesību subjektu lietās tikai tad, ja to noteic likums. Likums nenoteic tiesai tiesības uzlikt pienākumu autonomiem civiltiesību subjektiem noslēgt līgumu rakstiskā formā. Tas būtu pretēji

Civillikumā noteiktajam, proti, Civillikuma 1427. pants noteic, ka pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums; kamēr griba nav vēl izteikta, tai nav nekāda tiesiska spēka. Savukārt Civillikuma 1482. pants noteic, ka darījumi jāizteic rakstiski vai nu pēc likuma, vai pēc dalībnieku labprātīgas vienošanās. Likums nenoteic, ka nomas attiecības obligāti nostiprināmas rakstveidā.

Tiesa atzīst, ka starp Prasītāju kā iznomātāju no vienas puses un Atbildētājām kā nomniecēm no otras puses saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pastāv zemesgabala /adrese/, ar kadastra numuru /numurs J/daļas 1100m^2 platībā zemes nomas attiecības un šādām nomas attiecībām ir piespiedu raksturs, neatkarīgi no rakstveida līguma noslēgšanas.

Saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, t.i., par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

Tiesa ir atzinusi, ka uz likuma pamata pastāv nomas attiecības starp Prasītāju un Atbildētājām par konkrētu nomas priekšmetu - zemesgabalu /adrese/, ar kadastra numuru /numurs J/daļas 1100m^2 platībā, tāpat tiesa ir noteikusi nomas maksu – 6 procenti gadā no minētā zemes gabala kadastrālās vērtības. Līdz ar ko ir noteiktas līguma būtiskās sastāvdaļas, un nav pamata uzlikt pienākumu otrai pusei pret tās gribu noslēgt tādu līgumu, kas ierobežotu tās interese vairāk, kā to prasa likuma normas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 1.panta, 5.panta, 34.panta, 41.panta pirmo daļu, 195.pantu un 204^1.pantu, tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp /pers. A/, personas kods /personas kods/, no vienas puses un /pers. B/, personas kods /personas kods/, no otras puses no 2011.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas attiecības par zemesgabala 1010 (viens tūkstotis desmit) m^2 platībā /adrese/ (kadastra apzīmējums /numurs A/) ¼ (viena ceturtā) domājamās daļas apmērā, nosakot zemes nomas maksu 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, kas sastāda EUR 85,31 (astoņdesmit pieci euro un 31 cents) gadā.

Atzīt, ka starp /pers. A/, personas kods /personas kods/, no vienas puses un /pers. C/, personas kods /personas kods/, no otras puses no 2011.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas attiecības par zemesgabala 1010 (viens tūkstotis desmit) m^2 platībā /adrese/ (kadastra apzīmējums /numurs A/) 3/4 (trīs ceturtās) domājamās daļas apmērā, nosakot zemes nomas maksu 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, kas sastāda EUR 341,24 (trīs simti četrdesmit viens euro un 24 cents) gadā.

Noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. B/ un /pers. C/ par nomas līguma noslēgšanu rakstveidā.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, kopējo parādu par periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim EUR 550,01 (pieci simti piecdesmit *euro* un 1 cents) apmērā.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, kopējo parādu par periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim EUR 2200,00 (divi tūkstoši divi simti *euro*) apmērā.

Piedzīt solidāri no /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, ar lietas vešanu saistītos izdevumu EUR 105,00 (viens simts pieci euro).

Piedzīt solidāri no /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesāšanās izdevumus – prasītājas samaksāto valsts nodevu EUR 398,82 (trīs simti deviņdesmit astoņi euro un 82 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 7,11 (septiņi euro un 11 centi), kas kopā sastāda 405,93 (četri simti pieci euro un 93 centi).

Piedzīt solidāri no /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu 17,06 EUR (septiņpadsmit *euro* un 06 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos uzdevumus EUR 11,91 (vienpadsmit *euro* un 91 cents), uzliekot par pienākumu iesniegt Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā pierādījumus par tiesas izdevumu samaksu valsts ienākumos.

Valsts nodeva iemaksājama šādā kontā:

Saņēmējs: Valsts kase,
Reģistrācijas nr. 90000050138,
Konta Nr.LV55TREL1060190911200,
Saņēmēja banka: Valsts kase, BIC kods TRELLV22.

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi maksājami sekojošā kontā:

Saņēmējs: Tiesu administrācija,
Reģistrācijas nr. 90001672316,
Konta Nr. LV51TREL2190458019000,
Saņēmēja banka: Valsts kase, BIC kods TRELLV22.

Maksājuma mērķī jānorāda civillietu identificējoša informācija - 2015.gada 23.novembra spriedums civillietā Nr. C32283014 (lietvedības Nr.C32-1265-15/11).

Noteikt atbildētājām termiņu sprieduma labprātīgai izpildei - 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas daļā par parāda, valsts nodevas un ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas - 2015. gada 7. decembra – Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijai, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā.

Pilns spriedums faktiski sastādīts 2015. gada 28. decembrī.

Tiesnesis Dz.Melbārdis