Civillieta Nr.C12308916

S P R I E D U M S
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ
2016.gada 16.novembrī, Krāslavā

Daugavpils tiesas
tiesnese G.Kusiņa
izskatīja rakstveida procesā civillietu maksātnespējīgās akciju sabiedrības „Mājokļu aģentūra" maza apmēra prasība pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

2016.gada 7.septembrī tiesā saņemts prasītāja maksātnespējīgās akciju sabiedrības „Mājokļu aģentūra" prasības pieteikums maza apmēra prasībā par galvenā parāda 212,66 *euro* naudas piedziņu no /pers. A/. Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāja no 2015.gada 13.oktobra ir zemes nekustamā īpašuma /adrese A/ kopīpašniece, kura no iepriekšējā zemes īpašnieka /pers. B/ ir ieguvusi viņa prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas samaksu (cesijas līgums). Zemes īpašuma daļa tiek lietota un izmantota dzīvojamās ēkas /adrese/ uzturēšanai un apsaimniekošanai. Atbildētāja laikā no 2012.gada 13.marta līdz 2014.gada 21.maijam ir bijusi dzīvokļa īpašuma /adrese, dzīvokļa numurs/, īpašniece.

Prasītāja norāda, ka lietā pastāv likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantā paredzētie apstākļi, ka zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Līdz ar to zemes un ēkas īpašnieku starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Starp zemes īpašniekiem un ēkas dzīvokļu īpašniekiem, tostarp, atbildētāju, pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļa un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kur abas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas – nomas maksa ar likumu un nomājamā platība ar administratīvo aktu. Rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem. Pušu starpā nav panākta vienošanās ne par nomājamās platības maiņu, ne par zemes nomas maksu, kas būtu atšķirīga no likumā noteiktās, secīgi dzīvokļa īpašuma īpašniekam no 2009.gada 1.novembra ir jāmaksā nomas maksa 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, kā arī laikā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai.

Pamatojoties uz Civillikuma 1069., 1071., 1838., 2141., 2142.pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$daļu, lūdz piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam zemes nomas maksu 176,88 *euro* un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 35,78 *euro* apmērā par laika periodu no 2012.gada 13.marta līdz 2014.gada 21.maijam, kā arī tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā. Lūdz atzīt prasītāja tiesības saņemt no atbildētājas sešus procentus no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

2016.gada 23.septembrī tiesā saņemts atbildētājas paskaidrojums civillietā, kurā norādīts, ka atbildētāja prasību neatzīst, jo prasības pieteikumā minētajā periodā atbildētāja ir godprātīgi maksājusi visus maksājumus, t.sk. arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par zemi un zemes nomu, pārskaitot naudu DzĪKS "Purvciems" rēķinos norādītajā apmērā.

Civilprocesa likuma $250.^{25}$panta pirmā daļa paredz, ka lietas par maza apmēra prasībām tiesa izskata rakstveida procesā, savlaicīgi paziņojot pusēm par datumu, kad sprieduma norakstu varēs saņemt tiesas kancelejā. Saskaņā ar Civilprocesa likuma $250.^{22}$panta pirmo daļu, puses ir informētas par tiesas sastāvu, kas izskatīs lietu, pusēm ir izskaidrotas tiesības pieteikt noraidījumu tiesnesei.

Motīvu daļa

Izvērtējusi prasības pieteikumu un tam pievienotos materiālus, tiesa atzīst, ka maza apmēra prasība ir pamatota un apmierināma.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumu Nr./numurs A/atbildētāja laikā no 2012.gada 5.marta līdz 2014.gada 15.maijam bija dzīvokļa īpašuma /adrese, dzīvokļa numurs/, īpašniece (lietas 7.lapa).

Saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs B/no 2015.gada 7.septembra prasītāja ir zemes nekustamā īpašuma /adrese A/ kopīpašniece (lietas 6.lapa), kura no iepriekšējā zemes īpašnieka /pers. B/ ir ieguvusi prasījuma tiesības pret minēto nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašniekiem, noslēdzot 2015.gada 7.septembrī Cesijas līgumu (lietas 18.lapa).

Tiesai nav pamata apšaubīt, ka attiecīgais zemes gabals tiek lietots un izmantots daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, adrese: /adrese /, uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Starp pusēm pastāv likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantā paredzētie apstākļi, t.i., zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Līdz ar to zemes un ēku īpašnieku savstarpējās attiecības, kā tas noteikts likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektajā daļā, regulējamas saskaņā ar šā likuma 12.pantu, bet attiecībās, kuras minētā tiesību norma neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi. Tiesa atzīst, ka atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 2.punkta piezīmē ietvertajam regulējumam, nomas attiecības starp zemes un ēkas īpašniekiem pastāv neatkarīgi no pušu gribas, tātad tās ir vērtējamas kā piespiedu nomas attiecības. Līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt, ka starp attiecīgā zemes gabala īpašniekiem un atbildētāju, pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības. Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Tiesai nav pamata apšaubīt, ka starp pusēm nav noslēgts zemes nomas līgums, līdz ar ko starp pusēm pastāv likumiskā (piespiedu) noma, kas ir nodibināma bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (sk. Augstākās tiesas Senāta lieta Nr.SKC-71/2009 un Nr.SKC- 43/2011).

2015.gada 7.septembrī starp /pers. B/ kā cedentu un prasītāju kā cesionāru noslēgts Cesijas līgums (lietas lapa 18). Puses vienojās, ka cedents nodod un cesionārs pieņem prasījumus, kas cedentam ir pret ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašniekiem un/vai apsaimniekotāju un izriet no cedenta īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu, kas atrodas /adrese A/, no īpašuma iegūšanas dienas līdz īpašuma tiesību izbeigšanās dienai, t.sk., zemes piespiedu nomas maksas prasījumus.

Civillikuma 1793.pantā noteikts, ka prasījumi var pāriet no agrākā kreditora uz jaunu ar cesiju, kura notiek pēc tiesiska darījuma, vienalga vai kreditors to noslēdzis uz likumiska pienākuma pamata, vai labprātīgi. Pēc Civillikuma 1801.panta cesijas līgumu starp prasījuma atdēvēju kreditoru (cedentu) un to personu, kam to atdod (cesionāru), var noslēgt jebkādā formā. Parādnieka piekrišana, pret kuru prasījums vērsts, nav vajadzīga, un cesija ir spēkā, pat ja viņš neko nezina par to.

Tiesa atzīst, ka prasītājam ir pārgājušas /pers. B/ prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda samaksu.

Prasītājs ir aprēķinājis un lūdz piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksu 176,88 *euro* apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu

35,78 *euro* apmērā par laiku no 2012.gada 13.marta līdz 2014.gada 21.maijam, kopā 212,66 *euro*.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktam dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamās māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Tādejādi tiesa atzīst, ka par visu ar nekustamo īpašumu lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu saistīto izdevumu segšanu ir atbildīgi dzīvokļa īpašnieki un zemes nomas līguma neesamība, neatbrīvo ne mājas pārvaldnieku, ne dzīvokļa īpašnieku no pienākuma maksāt zemes nomu.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļā (likuma redakcija, kas bija spēkā no 2012.gada 13.marta līdz 2014.gada 21.maijam) noteikts, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Tā kā pušu starpā pastāvēja piespiedu nomas tiesiskas attiecības, dzīvokļa īpašuma īpašniekam attiecīgajā laika periodā ir jāmaksā likumā noteiktā nomas maksa no zemes kadastrālās vērtības un jākompensē nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanai nepieciešamā zemes gabala nomu.

Atbildētāja ir norādījusi, ka veikusi savam apsaimniekotājam dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai "Purvciems" visus maksājumus atbilstoši iesniegtajiem rēķiniem, kuros bija iekļauta arī zemes noma un nekustamā īpašuma nodoklis.

Atbildētāja ir iesniegusi lietā dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Purvciems" 2016.gada 30.septembra un 2016.gada 13.oktobra atbildes uz atbildētājas pieprasījumiem, kur norādīts, ka dzīvojamai mājai /adrese/ ir funkcionāli piesaistīts zemes gabals, kas sastāv no divām zemes vienībām – viena vienība piederēja akciju sabiedrībai "Juridiskais birojs "SPECIALIS"", otra vienība piederēja /pers. B/ un /pers. C/. Kooperatīvā sabiedrība iekasēja no dzīvokļu īpašniekiem nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli tikai par labu akciju sabiedrībai "Juridiskais birojs "SPECIALIS"", ar kuru bija noslēgts līgums, bet par labu /pers. B/ maksājumi netika iekasēti, jo tos zemes īpašnieks iekasēja paša spēkiem.

Lietā nav iesniegti pierādījumi, no kā varētu secināt, ka dzīvokļi /adrese / ir sadalīti tā, ka dažiem dzīvokļu īpašniekiem jāmaksā zemes nomas maksa un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija vienam zemes īpašniekam, uz kura zemes vienības atrodas konkrētais dzīvoklis, bet citiem jāmaksā otram zemes vienības īpašniekam. No minētā secināms, ka atbildētāja ir veikusi maksājumus tikai par vienas zemes vienības lietošanu, ko iekasēja apsaimniekotājs par labu akciju sabiedrībai "Juridiskais birojs "SPECIALIS"", bet pierādījumi par to, ka atbildētāja ir veikusi maksājumus arī otras zemes vienības īpašniekam /pers. B/, lietā nav iesniegti.

Ņemot vērā, ka daudzdzīvokļu māja atrodas uz divām zemes vienībām, kurām ir dažādi īpašnieki, tad nomas maksas un īpašuma nodokļa kompensācijas samaksa vienas zemes vienības īpašniekam par viņa zemes vienību neatbrīvo atbildētāju no nomas maksas un īpašuma nodokļa kompensācijas samaksas otras zemes vienības īpašniekam par viņa zemes vienības lietošanu.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.panta nosacījumiem faktu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo, bet tiesai netika iesniegti pierādījumi, ka atbildētāja ir izpildījusi savas saistības pret prasītāju, veicot maksājumus. Tiesai nav pamata apšaubīt prasītāja veiktos aprēķinus un aprēķinātā galvenā parāda apmēru. Tiesa secina, ka no atbildētājas par labu prasītājam piedzenams galvenais parāds 212,66 *euro*.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu un Civillikuma 1765.pantu, prasītājam ir nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos sešus procentus gadā no parāda summas 212,66 *euro*. Procenti nosakāmi par laiku līdz sprieduma izpildei, ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto par to, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu, no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos atbrīvoti administratori prasībās, kas celtas to personu labā, kurām pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process. Atbilstoši Civilprocesa likuma 33.panta otrajai daļai, tiesas izdevumi ir valsts nodeva, kancelejas nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi. Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa nosaka, ka tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai daļai. Atbilstoši Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktam no atbildētājas piedzenama valsts nodeva 71,14 *euro*, kā arī ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,57 *euro* par tiesas dokumentu piegādāšanu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1}pantu atbildētājai nosakāms desmit dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41., 97., 193., 250.^{25}pantu tiesa

nosprieda

Prasību apmierināt pilnīgi.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu maksātnespējīgai akciju sabiedrībai "Mājokļu aģentūra", reģistrācijas Nr.40003562416, nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 212,66 *euro* (divi simti divpadsmit *euro* 66 centi), par laiku no 2012.gada 13.marta līdz 2014.gada 21.maijam, samaksu veicot AS "Privatbank", konta Nr.LV16PRTT0260023696601.

Noteikt maksātnespējīgai akciju sabiedrībai "Mājokļu aģentūra" tiesības saņemt no /pers. A/ sešus procentus gadā no pamatparāda summas 212,66 *euro* līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/ par labu valstij tiesas izdevumus - valsts nodevu 71,14 *euro* (septiņdesmit viens *euro* 14 centi), ieskaitot kontā: Valsts kase, reģistrācijas Nr.90000050138, BIC kods TRELLV22, konts LV55TREL1060190911200, norādot iemaksas mērķi: valsts nodevas civillietā Nr.C12308916, un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,57 *euro* (viens *euro* 57 centi), ieskaitot kontā: Tiesu administrācija, Valsts kase, NMR 90001672316, BIC kods TRELLV22, konts LV51TREL2190458019000, norādot iemaksas mērķi: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr.C12308916.

Noteikt /pers. A/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas, izskaidrojot, ka samaksu apliecinoši dokumenti par piedziņu valsts labā jāiesniedz Daugavpils tiesai, Lāčplēša ielā 19, Krāslavā, LV-5601, pretējā gadījumā piedziņa tiek nodota tiesu izpildītājam.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas - 2016.gada 16.novembra, Latgales apgabaltiesai, apelācijas sūdzību iesniedzot Daugavpils tiesā.

Tiesnese G.Kusiņa