Lietas Nr.C29419519
Lietas arhīva Nr.C-0401-21/27
ECLI:LV:RLPT:2021:0507.C29419619.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 7.maijā

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa,
tiesnesis U.Apsītis,
rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "/nosaukums/", /pers. A/, /pers. B/ prasībā pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ar adresi /adrese/, piesaistītā zemesgabala zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas parāda, procentu un zaudējumu piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2019.gada 17.jūlijā Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā saņemts prasītāju SIA "/nosaukums/", /pers. A/, /pers. B/ prasības pieteikums pret atbildētāju SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ar adresi /adrese/, piesaistītā zemesgabala zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas parāda, procentu un zaudējumu piedziņu.

Prasības pieteikumā prasītāji norāda, ka saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ prasītājiem pieder domājamās daļas no nekustamā īpašuma - zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/, 262417 m^2 platībā. Prasītājai SIA "/nosaukums/" attiecīgi pieder zemesgabala kopīpašuma 56/1000 domājamās daļas, prasītājai /pers. A/ pieder 272/1000 domājamās daļas un prasītājam /pers. B/ pieder 72/1000 domājamās daļas. Attiecībā uz pārējām 600/1000 domājamām daļām, par kuru īpašnieci zemesgrāmatā ierakstīta /pers. D/, atklājies mantojums.

Uz minētā zemesgabala daļas atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi /adrese/, kas atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ ir nekustamais īpašums ar kadastra Nr./numurs/, kas sastāv no vienas 9 stāvu dzīvojamās ēkas, kurā ir 108 dzīvokļa īpašumi (turpmāk – dzīvojamā māja). Turpat redzams, ka dzīvojamā māja ir saistīta ar iepriekš minētajā zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ ierakstītu zemesgabalu, kura īpašnieki tagad ir prasītāji.

Zemesgabals un dzīvojamā māja ir patstāvīgi nekustamie īpašumi un sakarā ar dzīvojamās mājas privatizāciju zemesgabala daļa, uz kuras atrodas minētā māja, ir noteikta kā tai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals, un dzīvojamā māja ir attiecīgi saistīta ar šo zemesgabala daļu 6418 m^2 platībā, kas reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs/. Piesaistītā zemesgabala platības robežas norādītas minētās zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs/ robežu plānā.

Šīs 6418 m^2 platības robežas atbilst arī agrākā Zemes piespiedu nomas līguma Nr.7.4-1/226/2015, kas 2015.gada 7.aprīlī noslēgts starp zemesgabala īpašniekiem un atbildētāju 2.punkta "e)" un "f)" apakšpunktā norādītajam funkcionāli nepieciešamajam zemesgabalam. Minētā nomas līguma termiņš izbeidzies 2017.gada 31.decembrī, bet turpinās piesaistītā zemesgabala lietošana dzīvojamās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai apstākļos, kad puses rakstveidā nevar vienoties par nomas blakus noteikumiem. Zemes īpašnieki ir piedāvājuši atzīt par negrozītiem minētā agrākā līguma noteikumus par zemes nomas maksu gadā 5,85% no zemes kadastrālās vērtības, bet atbildētājs ir piedāvājis slēgt citu līgumu ar tās piedāvātu nomas maksu un blakus noteikumiem.

Prasītāji, ņemot vērā atbildētāja iebildumus pret to, ka agrākā līguma noteikumi nav grozīti, ir piekrituši atbildētāja piedāvātajai nomas maksai, bet nav piekrituši blakus noteikumiem, kādus atbildētājs izvirzījis, kā priekšnosacījumus nomas maksājumu veikšanai.

Prasītāji atsaukušies uz Civillikuma 1067.pantu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu.

Uz atbildētāju attiecas Rīgas domes 2011.gada 1.marta saistošo noteikumu Nr.114 "Rīgas pilsētas pašvaldības nolikums" 3.pielikuma 2.punkts, atbilstoši kuram atbildētājs nodrošina pašvaldības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Nav arī strīda, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības, tāpēc dzīvojamo māju pārvalda atbildētājs, pamatojoties uz 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16-418-lī, ar kuru Rīgas pilsētas pašvaldība pilnvarojusi atbildētāju pārvaldīt dzīvojamo māju.

Nomas attiecību puses jaunu līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu no 2018.gada 1.janvāra nav varējušas rakstveidā noslēgt, atbildētājs prasītājiem nav maksājis atlīdzību par piesaistītā zemesgabala lietošanu pat atbildētāja piedāvātās nomas maksas apmērā līdz šā prasības pieteikuma sastādīšanai.

Atbildētājs nav akceptējis prasītāju piedāvājumu vadīties no agrākā līguma noteikumiem, bet vēlāk ir piekrituši atbildētāja piedāvājumam nomas maksu, kas ir atlīdzība par piesaistītā zemesgabala lietošanu, no 2018.gada 1.janvāra atzīt par noteiktu atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 2017.gada 22.jūnija grozījumiem.

Jauns nomas līgums nav noslēgts sakarā ar to, ka prasītāji nav piekrituši slēgt tādu līgumu, kurā būtu noteikta tiesība atbildētājam saņemt no prasītājiem atlīdzību par zemes nomas līguma administrēšanu, un citi blakus noteikumi, tostarp par pievienotās vērtības nodokļa (PVN) iekļaušanu atlīdzībā par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Sakarā ar strīdus jautājumu par zemes nomas līguma blakus noteikumu par līguma administrēšanas atlīdzību jāievēro tas, ka atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktam līguma par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašniekiem ir viena no obligāti veicamajām dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām. Savukārt dzīvokļa īpašniekam ir pienākums atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram segt izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai.

No Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.panta, 14.panta 4.[1] un 4.[2] daļas, kā arī minētā likuma pārejas noteikumu 7.punkta izriet, ka atbildētāja kā dzīvojamās mājas pārvaldnieka kompetencē ietilpst dzīvojamās mājas obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšana, sniedzot pakalpojumu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, tostarp viņu vārdā (vietā) veicot norēķinus par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Tādējādi atbildētāja izvirzītajam priekšnosacījumam slēgt vienošanos par nomas līguma administrēšanu ar prasītājiem nav likumīga pamata. Prasītāju

atteikums slēgt šādu vienošanos nav atbrīvojis atbildētāju no pienākuma maksāt nomas maksu par piesaistītā zemesgabala lietošanu par laika posmu no 2018.gada 1.janvāri paša atbildētāja piedāvātajā apmērā, kas turklāt atbilst likumā paredzētajam apmēram.

Zemes piespiedu nomas līguma, kas noslēgts 2015.gada 7.aprīlī, termiņš izbeidzās 2017.gada 31.decembrī un pēc šā datuma turpinās piesaistītā zemesgabala lietošana dzīvojamās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai. Prasītāja SIA "/nosaukums/", rīkojoties savā vārdā un pārstāvot pārējos zemesgabala kopīpašniekus, ir iesniegusi atbildētājam visus dokumentus, kādi nepieciešami, lai atbildētājs varētu samaksāt paša atbildētāja piedāvāto nomas maksu, kas atbilst likumā noteiktajam apmēram par piesaistītā zemesgabala lietošanu par laiku, kas sācies ar 2018.gada 1.janvāri.

Atbildētājs nav akceptējis prasītāju piedāvājumu vadīties no agrākā līguma noteikumiem, bet prasītāji ir piekrituši atbildētāja piedāvājumam nomas maksu (bez PVN) no 2018.gada 1.janvāra noteikt 2018. gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības, 2019. gadā laika posmā 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam 4% no zemes kadastrālās vērtības. Tāpat atbilstoši Likuma par zemes reformu pilsētās normām atlīdzība par piesaistītā zemes gabala lietošanu laika posmā no 2019.gada 1.maija atzīstama par noteiktu gadā 6% no zemes kadastrālās vērtības.

Prasītāji lūdz atzīt par noteiktu nomas maksu gadā 6% no zemes kadastrālās vērtības par nomas attiecību laiku no 2019.gada 1.maija, pamatojoties uz Civillikuma 4.pantu kopsakarā ar likuma „Par zemes reformu pilsētās" 12.panta 2.[1]daļas otro teikumu redakcijā, kas ir spēkā līdz 2018.gada 1.janvārim, kā arī kopsakarā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01. Minētais attiecas arī uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas otrā teikuma piemērošanu, atbilstoši kuram attiecībā uz laika posmu no 2019.gada 1.maija zemes gabala nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdz ar to, ja puses rakstveidā nav vienojušās, nomas maksa no 2019.gada 1.maija atzīstama par noteiktu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Atbilstoši prasītāju aprēķinam par 2018.gada pirmo pusgadu atlīdzība (nomas maksa bez PVN) par prasītājai SIA "/nosaukums/" piederošo 56/1000 domājamo daļu nomu ir 266,69 EUR, par prasītājai /pers. A/ piederošo 272/1000 domājamo daļu nomu ir 1295,35 EUR un par prasītājam /pers. B/ piederošo 72/1000,domājamo daļu nomu ir 342,89 EUR.

Attiecīgi par 2018.gada otro pusgadu aprēķinātā nomas atlīdzība bez PVN par prasītājai SIA "/nosaukums/" piederošo 56/1000 domājamo daļu nomu ir 271,11 EUR, par prasītājai /pers. A/ piederošo 272/1000 domājamo daļu nomu ir 1316,83 EUR un par prasītājam /pers. B/ piederošo 72/1000 domājamo daļu nomu ir 348,57 EUR.

Par 2019.gada pirmo pusgadu attiecīgi aprēķinātā nomas atlīdzība bez PVN par SIA "/nosaukums/" piederošo 56/1000 domājamo daļu nomu ir 249,31 EUR, par /pers. A/ piederošo 272/1000 domājamo daļu nomu ir 1210,91 EUR un par prasītājam /pers. B/ piederošo 72/1000 domājamo daļu nomu ir 320,54 EUR.

Par 2019.gada otro pusgadu attiecīgi aprēķinātā nomas atlīdzība bez PVN par SIA "/nosaukums/" piederošo 56/1000 domājamo daļu nomu ir 325,33 EUR, par /pers. A/ piederošo 272/1000 domājamo daļu nomu ir 1580,20 EUR un par prasītājam /pers. B/ piederošo 72/1000 domājamo daļu nomu ir 418,29 EUR.

Prasītāji aprēķinājuši likumiskos nokavējuma procentus uz šā prasības pieteikuma sastādīšanas datumu, 2019.gada 15.jūliju, pamatojoties uz Civillikuma 2142.pantu un 1765.panta pirmo daļu.

Prasītāji SIA "/nosaukums/" un /pers. A/ ir VID reģistrēti PVN maksātāji. Atbilstoši tiesiskās paļāvības principam minētajiem prasītājiem kā reģistrētiem PVN maksātājiem ir tiesības paļauties uz to, ka Latvijā kā Eiropas Savienības (ES) dalībvalstī tiek nodrošināta PVN neitralitātes principa piemērošana atbilstoši Eiropas Savienības Tiesas (EST) judikatūrai.

Prasītāji piesaka prasījumu par zaudējumu atlīdzību no atbildētāja par labu SIA "/nosaukums/". Konkrēti šis prasījums attiecas uz zaudējumu atlīdzību 1871,55 EUR, ko veido šādas PVN atbilstošas summas atrāvums no peļņas, kas attiecīgajiem SIA "/nosaukums/" un tās pārstāvētajiem zemesgabala īpašniekiem jāsaņem kā atlīdzība par piesaistītā zemesgabala lietošanu minētajā rēķinā norādītajā laika periodā. Šos zaudējumus konkrēti attiecībā uz SIA "/nosaukums/" atbildētājs ir nodarījis, neapmaksājot SIA "/nosaukums/" izrakstītajā rēķinā norādīto un Valsts kases kontā iepriekšminētajos divos maksājumos samaksāto PVN kopsummu 1871,55 EUR apmērā.

Prasība pamatota ar Civillikuma 4., 1067., 1402., 1759.panta 1.punktu, 1765.panta pirmo daļu, 1772., 1775., 1779., 2120., 2142., pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, 7., 14.panta 4.[1] un 4.[2] daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 2.punktu un 13.panta pirmo daļu, Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu, Likuma par zemes reformu pilsētās (spēkā līdz 2018.gada 1.janvārim) 12.panta 2.[1] daļu un Pievienotās vērtības nodokļa likuma 5.panta pirmās daļas 2.punktu, 34.panta septīto daļu, 35.panta trešo daļu, 41.panta pirmās daļas 1.punktu, 125.panta pirmo daļu un 127.panta pirmo daļu.

[2] 2019.gada 23.augustā tiesā saņemti atbildētāja paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētājs celto prasību neatzīst.

Atbildētājs vērš tiesas uzmanību, ka normatīvajos aktos, kas regulē piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, ir noteiktas zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata starp ēkas un zemesgabala īpašnieku, kas ir patiesie nomas attiecību subjekti, nevis starp pārvaldnieku un zemesgabala īpašnieku, kur pārvaldnieks tikai apsaimnieko tam norādīto zemesgabalu.

Atbildētājs piekrīt, ka starp dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un prasītājiem kā zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ kopīpašniekiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 6418 m^2 platībā nomu.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.panta otro daļu, 10.panta trešo daļu, 10.panta pirmās daļas 5.punktu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk arī – Privatizācijas likums) 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta pirmo daļu atbildētājs, pārstāvot dzīvokļu īpašumu īpašnieku intereses kā pašvaldības pilnvarotā persona (nevis dzīvokļu īpašnieku ar savstarpēju līgumu pilnvarotā persona), kas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu veic uz Privatizācijas likuma 50.panta septītās daļas pamata, slēdz zemes piespiedu nomas līgumu tad, kad likumā minētās puses nav izpildījušas tiem noteikto pienākumu. Līdz ar to starp prasītājiem un atbildētāju nepastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata, jo šo attiecību subjekti uz likuma pamata ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un prasītāji.

Pamatojoties uz Privatizācijas likuma 54.panta pirmo un otro daļu, 54.panta ceturto daļu pret atbildētāju prasītāji var vērst tikai prasību par zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanu, bet par parādu piedziņu pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, ar kuriem kā nomniekiem prasītājiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata. Tiesai nav pamata konstatēt, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās, attiecības par zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ daļas 6418 m^2 platībā, par zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu /numurs/, lietošanu pastāv starp prasītājiem iznomātāja statusā, no vienas puses, un atbildētāju nomnieka statusā, no otras puses.

Atbildētājs veic dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, pamatojoties uz Privatizācijas likuma 50.panta septīto daļu un 2016.gada 8.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16-418-lī ar Rīgas pilsētas pašvaldību. Dzīvojamās mājas privatizācijas procesā bija noteikts funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 6418 m^2 platībā, kas ir daļa no zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs/.

Starp atbildētāju un prasītājiem 2015.gada 7.aprīlī tika noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/226/2015 par zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ daļas 6418 m^2 platībā lietošanu. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki līdz šim brīdim nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, tādējādi 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/224/2015 no 2018.gada 1 .janvāra nav spēkā.

Prasītāji SIA "/nosaukums/" personā 2018.gada 4.janvārī nosūtīja atbildētājam vēstuli Nr.46/2018, kurā informēja par nomājamā zemesgabala aktuālo kadastrālo vērtību, kā arī aprēķināja zemes nomas maksu 2018.gadam 5,85% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās, vērtības 2018.gadā, papildus piemērojot PVN. Atbildot uz prasītāju 2018.gada 4.janvāra vēstuli, atbildētājs 2018.gada 9.februārī nosūtīja prasītajiem vēstuli Nr.1-2/7333 kurā informēja par grozījumiem Privatizācijas likuma 54.panta otrajā daļā attiecībā par zemes piespiedu nomas maksas apmēru 2018.gadā, kā arī par Latvijas Republikas Augstākās tiesas atziņām par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu zemes nomas maksai, ja zemes īpašnieks ir šī nodokļa maksātājs. Papildus minētajā vēstulē atbildētājs nosūtīja prasītājiem zemes piespiedu nomas līguma projektu ar piedāvājumu rakstveidā nodibināt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nomas maksu 2018.gadā nosakot 5% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības 2018.gadā, piemērojot PVN atbilstoši normatīvajos aktos noteiktai likmei.

Prasītāji atbildi uz atbildētāja piedāvājumu snieguši tikai 2018.gada 20.decembrī, nosūtot atbildētājam atgādinājumu saistību samaksāt atlīdzību par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu 2018.gadā. Prasītāji pievienojuši koriģētu zemes nomas rēķinu.

Prasītāji nosūtījuši atbildētājam 2018.gada9.marta vēstuli, kurā, neatbildot pēc būtības uz atbildētāja 2018.gada 9.februāra piedāvājumu rakstveidā nodibināt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, prasītāji uzsvēruši, ka 2015.gada 7.aprīlī starp pusēm noslēgtais zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/226/2015 joprojām ir spēkā, uz minētā līguma pamata izrakstījuši zemes nomas rēķinus, papildus aprēķinot PVN.

Atbildētājs šādu prasītāju rīcību vērtē kā neatbilstošu Civillikuma 1.pantā nostiprinātajam labas ticības principam.

Atbildētājs, 2018.gada 9.februārī nosūtot prasītājiem piedāvājumu noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu un lūdzot izteikt viedokli par iespēju noslēgt līgumus, paļāvās uz to, ka prasītāji, īstenojot savas subjektīvās tiesības, vadīsies pēc labās ticības un sniegs savu viedokli attiecībā par zemes piespiedu nomas līguma noteikumiem, un iebildumu gadījumā, prasītāji sniegs attiecīgu pamatojumu, lai pārrunu rezultātā nonākt pie abām pusēm pieņemamā un likumam atbilstoša risinājuma. Tai vietā, lai sniegtu atbildi uz atbildētājas 2018.gada 9.februārī izteikto piedāvājumu atbilstoši normatīvo aktu prasībām rakstveidā nodibināt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nomas maksu nosakot atbilstoši normatīvo aktu prasībām un aktuālajai tiesu praksei, prasītāji, faktiski atzīstot to, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līgums nav spēkā, koriģēja zemes nomas maksas aprēķinu atbilstoši likuma prasībām, neņemot vērā judikatūru attiecībā par PVN piemērošanu zemes nomas maksai, kā arī nepamatoti aprēķināja likumiskos nokavējuma procentus.

Augstākā tiesa vairākkārt ir atzinusi, ka par laika posmu, kamēr pastāv strīds, nav pieļaujama likumisko procentu aprēķināšana. Turklāt Civillikuma 1656.pants nav piemērojams formāli. Ne jebkuras šaubas uzskatāmas par pamatotām Civillikuma 1656.panta izpratnē, bet tikai tādas, kuras attiecīgo apstākļu ietvarā tiesa atzinusi par sapratīgām un pirmšķietami pamatotām. Turklāt jāņem vēra arī to, ka šaubas var pastāvēt ne vien par visu saistību kopumā, bet arī par tās daļu, un arī šis aspekts ir vērtējams.

Atbildētājs nepiekrīt prasītāju norādītajam, ka prasītāji ir piekrituši atbildētāja piedāvājumam un puses ir vienojušās par zemes nomas maksas apmēru, jo līgums atbilstoši Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas noteikumiem rakstveidā netika noslēgts. Savukārt uz atbildētāja 2018.gada 9.februārī izteikto piedāvājumu prasītāji sniedza atbildi tikai 2018.gada 20.decembrī.

Līdz brīdim, kad zemes nomas maksas apmērs tiek noteikts ar rakstveida vienošanos vai likumīgā spēkā stājušos tiesas nolēmumu, ar kuru ir konstatēta nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, galvenā parāda apmērs pusēm nevar būt zināms.

Atbildētājam līdz prasītāju 2018.gada 20.decembra vēstules Nr.418/2018 saņemšanai bija pamatotas šaubas par zemes nomas maksas apmēru. Pamatotas šaubas par saistību apmēru atbildētājam ir arī šobrīd, jo prasītāji pieprasa zemes nomas maksājumus, papildus prasot zaudējumu piedziņu, kas pēc savas būtības un jēgas ir prasījums par PVN piedziņu papildus likumā noteiktajai zemes piespiedu nomas maksai.

Atbildētājs uzskata, ka PVN maksāšanas saistība ir šī nodokļa maksātāju pienākums valsts priekšā un viņi ir atbildīgi par šī pienākuma nepildīšanu. Nodokļa maksātāja pienākumu izpildi pret valsti nevar kvalificēt kā zaudējums.

Attiecībā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no atbildētāja paskaidrots, ka atbildētājs pielicis visas pūles, lai puses varētu noslēgt zemes nomas līgumu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Taču prasītāju piedāvātā zemes nomas maksas procentu likme bija šķērslis nomas tiesisko attiecību nodibināšanai.

Atbildētājs uzskata, ka nav vainojams prasītāja tiesību aizskārumā un nav devis iemeslu pamatotas prasības celšanai.

[3] 2020.gada 8.oktobrī tiesā saņemts pieteikums par prasības precizēšanu, procentu un pieaugumu pievienošanu.

Pieteikumā norādīts, ka sakarā ar prasītājas /pers. A/ pieņemto mantojumu daļēji tiek grozīts prasības pamats, jo pieaugusi prasītājai /pers. A/ kopīpašumā piederošā zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs/, kura daļa ir dzīvojamai mājai ar adresi /adrese/, piesaistītais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, domājamā daļa. Šī daļa no 272/1000 palielinājusies par 600/1000 jeb 75/125 domājamām daļām. Attiecīgi prasītājai /pers. A/ nekustamajā īpašumā, kas ir zemesgabals ar kadastra numuru /numurs/, pieder kopīpašuma 109/125 domājamās daļas. Šo faktu apstiprina pieteikumam pievienotais Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ izraksts.

Prasītāji attiecībā uz laiku no 2018.gada 1.janvāra ir piedāvājuši atbildētājam atzīt par negrozītiem minētā agrākā zemes piespiedu nomas līguma noteikumus par zemes nomas maksu: 5,85% apmērā no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā [..] papildus pievienojot pievienotās vērtības nodokli normatīvajos aktos noteiktā apmērā. Savukārt atbildētājs ir piedāvājis slēgt citu līgumu par tā piedāvātu nomas maksu, tostarp 2018.gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības un 2019.gadā 4% no zemes kadastrālās vērtības.

Prasītāji, daļēji pieņemot atbildētāja piedāvājumu, ir piekrituši piedāvātajai nomas maksai 2018.gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības un par nomas laiku no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Atbildētājs nav piekritis nomas maksu no 2019.gada 1.maija noteikt prasītāju prasītajā apmērā 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, norādot uz 4%.

Lietā ir strīds par nomas maksas apmēru no 2019. gada 1. maija, bet atbildētājs nekādu nomas maksu prasītājiem nav maksājis pat par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, kad lietā nav strīda par nomas maksas apmēru.

Nomas maksas rēķini par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu izrakstīti uz agrākā līguma pamata, atbildētājs prasītājiem ir atsūtījis atpakaļ neapmaksātus, un piedāvājis vienoties slēgt jaunu zemes piespiedu nomas līgumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu no 2018.gada 1.janvāra, piemērojot Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" noteikumus, tostarp tādus, kas bija spēkā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, kurus Satversmes tiesa ar 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01 atzinusi par spēkā neesošiem no 2019.gada 1.maija.

Līdz ar to nomas maksas apmērs līdz 2019.gada 1.maijam atzīstams par noteiktu atbilstoši attiecīgajā laikā spēkā esošajai tiesību normai. Savukārt nomas maksas apmērs pēc 2019.gada 1.maija nosakāms, ņemot vērā 2015.gada 7.aprīlī starp pusēm noslēgtā zemes piespiedu nomas līguma noteikumus par nomas maksājumu apmēru kopā ar pievienotās vērtības nodokli.

Konkrētajā gadījumā ņemams vērā apstāklis, ka zemes īpašnieku pienākums ir maksāt nekustamā īpašuma nodokli (pamatlikme - 1,5%) un pievienotās vērtības nodokli (likme - 21%, kas netiek piedzīta papildus zemes nomas maksai), kas saskaņā ar Augstākās tiesas judikatūrā nostiprinātajām atziņām nav pieprasāms no dzīvojamās mājas īpašniekiem papildus zemes nomas maksai.

Lietā esošie pierādījumi apstiprina būtiskus apstākļus - zemes gabals atrodas pilsētā, atbildētājs kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks lieto zemi 6418 m^2 platībā, kas tiek izmantota dzīvokļu īpašnieku vajadzībām (uz zemes atrodas daudzdzīvokļu māja), tādēļ prasītājiem nav iespējas lietot zemi pēc

saviem ieskatiem, prasītājiem arī ir izdevumi saistībā ar nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu.

Tiesu praksē ir atzīts, ka nomas maksa nosakāma ar tādu aprēķinu, lai relatīvi īsā laikā tā nesasniegtu zemes vērtību.

No lietā esošā agrākā Zemes piespiedu nomas līguma redzams, ka papildus tajā noteiktajai nomas maksai 5,85% no zemes kadastrālās vērtības gadā, nomnieka saistība bija maksāt arī pievienotās vērtības nodokli. Saskaņā ar prasītāju aprēķinu, dzīvojamā mājā ir 108 dzīvokļi, piespiedu nomas maksa, kas aprēķināta no 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, par vienu kvadrātmetru zemes mēnesī ir ap 15 centi, bet katram dzīvokļa īpašumam vidēji mēnesī sanāk 8,89 EUR.

Pretēji atbildētāja iebildumiem, atzīstams, ka ir pamatots un apmierināms prasītāju prasījums arī par nomas maksas no 2019.gada 1.maija noteikšanu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Tādējādi tiek ņemts vērā arī tas apstāklis, ka arī iepriekš, pastāvot zemes nomas līgumam, pusēm vienojoties, bija noteikta līdzīga apmēra nomas maksa ar noteikumu, ka papildus 5,85% no zemes kadastrālās vērtības nomnieks maksā pievienotās vērtības nodokli.

Ievērojot visu minēto, ir pamats atzīt, ka ir pamatoti un apmierināmi prasītāju prasījumi atzīt par noteiktu dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala nomas maksu 2018.gadā 5% no zemes kadastrālās vērības, 2019.gadā no 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija – noteikt nomas maksu 6% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības, kā arī piedzīt attiecīgos nomas parādus, kādi izveidojušies par nomas attiecību laiku, sākot no 2018.gada 1.janvāra.

Prasītāju ieskatā konkrētās civillietas gadījumā jāņem vērā Senāta judikatūra, atbilstoši kurai – ja starp pusēm nav strīda par nomas priekšmetu un zemes nomnieks, pastāvot zemes nomas tiesiskajām attiecībām, nav veicis nekādus maksājumus, pat ne tajā apmērā, par kādu pušu starpā nav strīda, un nav pamatojis, ka nokavējumam ir svarīgi iemesli, parādniekam ir jācieš nokavējuma nelabvēlīgās sekas – likumisko procentu samaksa.

Prasītāju lūdz tiesu:

-atzīt, ka starp SIA "/nosaukums/", /pers. A/, un /pers. B/, kā iznomātājiem, no vienas puses, un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kura rīkojas dzīvojamās mājas ar kadastra Nr. /numurs/, adrese /adrese/, mājas īpašnieka (dzīvokļu īpašnieku kopības) vietā minētās mājas pārvaldnieka un tai piesaistītā zemesgabala nomnieka statusā, no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par minētajai mājai piesaistītā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 6418 kvadrātmetri platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, par atlīdzību, kas ir nomas maksa no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks":

1) SIA "/nosaukums/" labā:

-nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 679,25 EUR un procentus par laiku līdz 2020.gada 20.oktobrim 97,45 EUR, nomas maksas parādu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 1078,56 EUR, bet pavisam kopā summu 1855,26 EUR. Noteikt SIA "/nosaukums/" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt procentus 6% (seši procenti) gadā no minētās summas 1855,26 EUR.

2) /pers. A/ labā:

-nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 10576,96 EUR un procentus par laiku līdz 2020.gada 20.oktobrim 1517,43 EUR, nomas maksas parādu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 16794,65 EUR, bet pavisam kopā summu 28889,04 EUR. Noteikt /pers. A/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt procentus 6% (seši procenti) gadā no summas 28889,04 EUR.

3) piedzīt /pers. B/ labā:

-nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 873,33 EUR un procentus par laiku līdz 2020.gada 19.oktobrim 125,29 EUR, nomas maksas parādu par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 1386,71 EUR, bet pavisam kopā summu 2385,33 EUR. Noteikt /pers. B/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt procentus seši procenti gadā no minētās summas 2385,33 EUR.

[4] 2021.gada 26.februārī tiesā saņemti prasītāju paskaidrojumi lietā.

Paskaidrojumā norādīts, ka pēc pušu vienošanās dzīvojamai mājai /adrese/, noteikts funkcionāli nepieciešamais zemes gabals 6418 m^2 platībā. Tiesai ir pamats konstatēt, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv no 2018.gada 1.janvāra par mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību 6418 m^2 platību, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai.

Par zemes kadastrālo vērtību uzskatāma tā kadastrālā vērtība, ko Valsts zemes dienests noteicis konkrētajai zemes vienības daļai, nevis proporcionāli visas zemes vienības platībai.

Prasītāji atsaukušies uz tiesu nolēmumiem lietās Nr.C29349319, C29393619, C29412119, kurās piedalās tās pašas puses un kurās zemes nomas maksas apmērs par nomas attiecību laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim atzīts par noteiktu atbilstoši normām, kas bija spēkā šajā laikā, bet no 2019.gada 1.maija noteikts 5,85% vai 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Minētajās lietās juridiskie apstākļi ir līdzīgi arī tajā ziņā, ka izšķirts strīds, prasību apmierinot daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu par nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim.

Sakarā ar to, ka lietā nav pierādījumu tādu pamatotu šaubu esībai, kas būtu par pamatu maksājumu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim daļā, par kuru strīda nav, kavēšanai, nav pamata Civillikuma 1656.panta piemērošanai. Nav konstatējamas atbildētāja kā parādnieka pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru attiecīgajā laika posmā.

Atbildētājs vairāk kā trīs gadus nav veicis nekādus maksājumus prasītājiem, pat ne tajā apmērā, par kādu strīda nav bijis.

Prasītāju ieskatā atbildētāja piedāvātā nomas maksa neatbilst kapitāla atdeves kritērijiem.

[5] 2021.gada 1.martā tiesā saņemti atbildētāja paskaidrojumi.

Atbildētāja norāda, ka judikatūrā atzīts, ka, ievērojot zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību juridisko dabu un izņēmuma raksturu, Civillikuma regulējums šādās tiesiskajās attiecībās ir spēkā tiktāl, ciktāl to neierobežo speciālās tiesību normas.

Izskatāmajā gadījumā piemērojama speciālā tiesību norma – likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju". No minētajām tiesību normām un judikatūras atziņām ir nepārprotami konstatējams, ka likumdevēja mērķis bija noteikt, ka dalītā īpašuma gadījumos puses slēdz zemes piespiedu nomas līgumu tikai un vienīgi par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo platību (sauktu arī par piesaistāmo zemesgabalu), nevis par kādu citu trešajai personai piederošo zemesgabalu.

No lietas materiāliem pievienotā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ izraksta par dzīvojamo māju, secināms, ka izdarīts ieraksts Nr.2.1, ka dzīvojamā māja ir saistīta ar zemesgabalu ar kadastra Nr./numurs/, nodalījuma Nr./numurs/, ieraksts izdarīts ar zemesgrāmatu tiesneša 1998.gada 9.septembra lēmumu. Tādējādi secināms, ka ierakstot dzīvojamo māju zemesgrāmatā, tai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals noteikts kā

daļa no zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ un kopējo platību 262417 m^2.

Konkrētajā lietā, ierakstot dzīvojamo māju zemesgrāmatā, ir ticis noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals kā daļa no zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ un kopējo platību 262417 m^2, nevis zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs/.

Atbildētāja ieskatā prasītāji nav iesnieguši tiesisko pamatojumu tam, lai zemes nomas maksas aprēķinā ņemt vērā tieši zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs/ kadastrālo vērtību, nevis visa zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ kadastrālo vērtību.

Atbildētājs vērš tiesas uzmanību, ka zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ daļai 6418 m^2 platībā un zemes vienības daļai ar kadastra apzīmējumu /numurs/ 6418 m^2 platībā būtiski atšķiras kadastrālā vērtība, kas attiecīgi ietekmē zemes nomas maksas apmēru. Aprēķinot zemes nomas maksas apmēru, par pamatu būtu ņemama zemesgabala ar kadastra Nr./numurs/ kadastrālā vērtība, nevis prasītāju norādītās zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs/, 6418 m^2 platībā kadastrālā vērtība. Minēta zemes vienības daļa reģistrēta Valsts kadastra informācijas sistēmā 2013.gadā, proti, 15 gadus pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas.

Atbildētājs uzskata, ka prasītāji, zemes nomas maksas noteikšanai ņemot par pamatu izdalītās zemes vienības daļas, nevis visa zemesgabala kadastrālo vērtību, ir nepamatoti palielinājuši iznomājamās platības kadastrālo vērtību un līdz ar to zemes nomas maksas apmēru. Šāda rīcība nav saistoša dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta 2018.gada 2.janvāra kadastra informāciju Nr.9-01/699158-1/50 zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs/ kadastrālā vērtība 2018.gada 1.janvārī ir 192073,00 EUR, savukārt zemesgabala kadastra Nr./numurs/ ar kopējo platību 262417 m^2 kadastrālā vērtība 2018.gada 1.janvārī ir 6557094,00 EUR.

Aprēķinot zemes nomas maksas apmēru, piemēram, 2018.gadā no zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs/, ar kadastrālo vērtību 192073,00 EUR, zemes nomas maksa 2018.gadā (5 %) ir 9603,65 EUR, savukārt aprēķinot nomājamā zemesgabala nomas maksu no visa zemesgabala ar kadastra Nr. /numurs/ ar kopējo platību 262417 m^2 kadastrālās vērtības 6557094,00 EUR, nomājamā zemes gabala kadastrālā vērtība ir 160368,53 EUR, attiecīgi nomas maksa 2018.gadā (5 %) ir 8018,43 EUR.

Prasītāji ir nepamatoti palielinājuši zemes nomas maksas apmēru par 1585,22 EUR.

Atbildētājs veicis visu iespējamo, lai atbilstoši normatīvajiem aktiem un aktuālai judikatūrai rakstveidā vienoties ar prasītājiem par zemes piespiedu nomas maksas apmēru. Atbildētājs vairākkārt piedāvāja prasītājiem rakstveidā noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu un noteikt, ka nomas maksa 2018.gadā ir 5 % no zemes kadastrālās vērtības, tajā skaitā pievienotās vērtības nodoklis, ja zemes īpašnieks ir šī nodokļa maksātājs. Prasītāji no līguma noslēgšanas ir atteikušies, jo nepamatoti uzskatījuši, ka no 2018.gada 1.janvāra zemes nomas maksa nosakāma 5,85 % apmērā, papildus pievienotās vērtības nodoklis.

Atbildētājs nekad nav atzinis un joprojām neatzīst, ka starp pusēm uz likuma pamata pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomu. Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata pastāv starp zemes īpašniekiem, prasītājiem un zemes lietotājiem, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību, nevis starp prasītājiem un atbildētāju. Ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku (nevis ēkas pārvaldnieku) uz likuma pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Tas, ka pārvaldnieks ir iesaistīts zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, nenozīmē, ka viņam ar likumu ir noteikts pienākums maksāt zemes īpašniekam likumā noteikto zemes nomas maksu, nepastāvot zemes piespiedu nomas līgumam vai tiesas spriedumam. Šāds pienākums ar Privatizācijas likuma 54.panta otro daļu un Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu ir noteikts tikai privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam.

Normatīvie akti paredz dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pienākumu maksāt zemes nomas maksu par citai personai piederošas zemes lietošanu un rakstveidā vienoties par nomas maksas apmēru. Tā kā nomas maksu kā nomas būtisko sastāvdaļu nosaka tiesisks darījums vai tiesas spriedums, kamēr viena no tiem nav, nav iespējams noteikt nomas maksas apmēru. Nedz dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, nedz pārvaldniekam nav tiesiska pamata izdarīt zemes īpašniekam nekādus maksājumus par zemes nomu, kamēr nav noslēgts zemes piespiedu nomas līgums, kurā būtu fiksēts zemes nomas maksas apmērs un maksāšanas termiņi. Kamēr zemes piespiedu nomas līgums – vienojoties vai tiesas ceļā – nav noslēgts, nav noteikts arī zemes nomas maksas apmērs, kuru zemes īpašniekam būtu tiesības pieprasīt no pārvaldnieka, ja tas atbilstoši pārvaldīšanas līgumam ir starpnieks, var arī no dzīvokļu īpašniekiem, ja pienākums slēgt zemes nomas līgumu ar pārvaldīšanas uzdevumu nav uzlikts pārvaldniekam.

Privatizācijas likuma 54.panta otrā daļa laika posmā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim nebija noteikts konkrēts nomas maksas apmērs, ja puses nespēj par to labprātīgi vienoties, kā tas bija iepriekšējā Privatizācijas likuma 54. panta otrās daļas redakcijā. Minētais regulējums paredz maksimālo nomas maksas apmēru, taču tiesību normā likumdevējs ir iekļāvis vārdu „līdz", kas ļauj tiesām noteikt nomas maksas procentu likmi arī zemāku. Tādēļ atbildētājam nevar būt zināms zemes nomas maksas apmērs, kamēr to nenoteiks tiesa. Turklāt starp pusēm visu strīdus periodu pastāv strīds par saistības kopējo apmēru, jo prasītāji lūguši piedzīt no atbildētāja zaudējumus valsts budžetā iemaksātā pievienotās vērtības nodokļa apmērā. Pastāvot pušu strīdam par nomas tiesisko attiecību atzīšanu un par zemes nomas maksas apmēru, no atbildētāja piedzenamā parāda lielums, iespējams, tiks noteikts tikai ar spriedumu konkrētajā lietā, līdz ar to nokavējums nemaz nevarēja iestāties un Civillikuma 1759.panta 1.punkts nav piemērojams

Kamēr starp prasītājiem un atbildētāju nav noslēgts zemes piespiedu nomas līgums – vienojoties vai tiesas ceļā – nevar izveidoties zemes nomas maksas parāds un šī parāda samaksas nokavējums. Līdz ar to nav pamata atzīt atbildētāju par "parādnieku", kurš pieļāva parāda samaksas "nokavējumu".

Atbilstoši Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 5.punktam prasītāji nav norādījuši likumu, ar kuru ir pamatota prasība zemes nomas maksu laika posmā no 2019.gada 1.maija noteikt 6 % apmērā, kā arī atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmajai daļai nav iesnieguši nekādus aprēķinus, esošās tirgus situācijas izpēti vai citus pierādījumus, piemēram, salīdzinošus aprēķinus, kompetentas personas viedokli, ar kuriem šāds prasījums būtu pamatots. Atbildētājs uzskata, ka prasītājiem jāiesniedz pierādījumi, lai tiesa varētu izvērtēt, vai no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksa nosakāma 6 % gadā no zemes kadastrālā vērtības.

Satversmes tiesa 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 nevērtēja zemes nomas maksas apmēra 6 %, 5 %, 4 % vai 3 % gadā atbilstību patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu. Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 nav norādīts, ka zemes nomas maksa 6 % apmērā ir uzskatāma par taisnīgu un samērīgu atlīdzību.

Atbildētājs vērš tiesas uzmanību uz Satversmes tiesas uzsvērto kritēriju taisnīgas zemes nomas maksas noteikšanai, proti, ka zemes uzturēšanas izmaksas ir apstāklis, kas ir jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu: "Ņemot vērā nomas maksas apmēru, zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, apstrīdētajās normās noteikto maksimālo nomas maksas apmēru nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju." (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.3. punktu*).

Ņemot vērā, ka zemes nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5 % no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, pēc nekustamā īpašuma nodokļa saistības nokārtošanas prasītāju ienākums no zemes nomas gadījumā, ja nomas maksa 6 %, būs 4,5 % no zemes kadastrālās vērtības, bet

gadījumā, ja nomas maksa 4 %, ienākums būs 2,5 % no zemes kadastrālās vērtības. Atbildētājs uzskata, ka ienākums 4,5 % no zemes kadastrālās vērtības nav taisnīgs un samērīgs, jo prasītājiem nav izdevumu sakarā ar zemesgabala uzturēšanu. Prasītāji nav norādījuši, kādi izdevumi, izņemot nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, sakarā ar zemes uzturēšanu ir prasītājiem.

Attiecībā par pievienotās vērtības nodokļa maksāšanas saistībām, atbildētājs norāda, ka šie izdevumi nav saistīti ar zemes atrašanos īpašumā. Šis nodokļa maksāšanas saistības rodas sakarā ar prasītāju saimniecisko darbību piespiedu kārtā iznomājot zemi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un gūstot no tā ienākumus. Tādēļ atbildētāja ieskatā prasītāju pievienotās vērtības nodokļa maksāšanas saistības nav un nevar būt apstāklis, kas būtu jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksas apmēru. Turklāt ne visi prasītāji ir pievienotās vērtības nodokļa maksātāji.

Atbildētājs uzskata, ka konkrētajos zemes piespiedu nomas apstākļos samērīgs un taisnīgs zemes nomas maksas apmērs būtu 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Nosakot nomas maksu 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, prasītāji saņems zemes īpašuma kadastrālās vērtības pilnu summu 25 gadu laikā, nosakot nomas maksu 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības - 17 gadu laikā. Atbildētājs uzskata zemes īpašuma kadastrālās vērtības pilnas summas saņemšanu 25 gadu laikā par taisnīgāku, jo, vērtējot taisnīgas zemes nomas maksas apmēru, būtu jāņem vērā to, ka prasītāji ilgstoši ir saņēmuši zemes nomas maksājumus arī par laika posmu līdz 2018.gada 1.janvārim, papildus zemes piespiedu nomas maksai maksājamo pievienotās vērtības nodokli, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju laika posmā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim.

Atbildētājs uzskata par pamatotu Tieslietu ministrijas viedokli, ka par samērīgu un tirgus apstākļiem atbilstoši no 2019. gada 1. maija būtu atzīstamā zemes nomas maksa 4 % apmērā, kuru pamato Tieslietu ministrijas veiktā tirgus izpēte un ekonomiskie aprēķini, kas veikti izstrādājot likumprojektu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"". Tieslietu ministrijas ieskatā, kompensācijas maksa 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības uzskatāma par ekonomiski pamatotu un atbilstošu apmēru, ņemot vērā dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses.

Atbildētājs sakarā ar prasītāju celto prasību pret atbildētāju vērš tiesas uzmanību uz Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedumu lietā Nr. SKC-109/2019, ar kuru Senāts ir mainījis līdz šim pastāvošo judikatūru. Minētājā Senāta spriedumā ir sniegtas jaunas atziņas par pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku savstarpējām attiecībām un atbildību par saistībām pret trešajām personām (piemēram, par nomas maksas samaksu zemes īpašniekam), un kuras būtu piemērojamas šīs lietas izspriešanā.

Atbilstoši minētājā spriedumā Senāta izteiktajām atziņām kopsakarībā ar Privatizācijas likuma 54.panta ceturto daļu dzīvojamās mājas pārvaldnieks tiesvedībās par dzīvokļu īpašnieku saistību izpildi pret trešajām personām (tādām kā zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību noteikšanā un zemes nomas maksas samaksa) var būt tikai dzīvojamās mājas pilnvarotās personas statusā, nevis kā atbildētājs, ar kuru konstatē zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības un no kura dzīvokļu īpašnieku vietā piedzen parādu.

[6] Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu civillietu tiesa var izskatīt rakstveida procesā, ja iespējams nodrošināt lietas dalībnieku procesuālo tiesību ievērošanu un tiesa nav atzinusi par nepieciešamu lietu iztiesāt tiesas sēdē. Par civillietas iztiesāšanu rakstveidā tiesa laikus informē lietas dalībniekus, nosakot termiņu papildu paskaidrojumu vai citu procesuālo lūgumu iesniegšanai.

Ar tiesneša 2021.gada 15.janvāra lēmumu mainīts lietas izskatīšanas veids, nosakot lietas izskatīšanu rakstveida procesā 2021.gada 7.maijā, kā arī noteikts termiņš lietas dalībniekiem papildu paskaidrojumu vai citu procesuālo lūgumu iesniegšanai.

Par lietas izskatīšanu rakstveida procesā lietas dalībnieki ir savlaicīgi informēti, 2021.gada 18.janvārī nosūtot informatīvu paziņojumu uz lietas dalībnieku norādīto elektroniskā pasta adresi (lietas 1.sējuma 139.-144.lapa).

Tādējādi par lietas izskatīšanas laiku un vietu lietas dalībniekiem ir paziņots Civilprocesa likuma 56.panta noteiktajā kārtībā.

Motīvu daļa

[7] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 92.pantu pierādījumi ir ziņas, uz kuru pamata tiesa nosaka tādu faktu esamību vai neesamību, kuriem ir nozīme lietas izspriešanā.

Civilprocesa likuma 190.panta otrā daļa nosaka, ka tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

[8] Lietā nav strīda, ka prasītājiem pieder zemes gabals ar kadastra Nr./numurs/, ko apliecina lietas materiāliem pievienotais Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ izraksts.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ izraksta izriet, ka no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu /numurs/ 56/1000 domājamās daļas pieder SIA "/nosaukums/", 109/125 domājamās daļas pieder /pers. A/ un 72/1000 domājamās daļas pieder /pers. B/ (lietas 1.sējuma 105.-107.lapa).

Uz zemes gabala atrodas atbildētāja pārvaldīšanā esošā dzīvojamā māja ar kadastra Nr./numurs/, /adrese/ (turpmāk – dzīvojamā māja), reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ (lietas 1.sējuma 29.lapa). No ieraksta zemesgrāmatā secināms, ka dzīvojamā māja ir sadalīta 108 dzīvokļu īpašumos, ar kopējo platību 7382,30 m^2.

Starp pusēm nav strīda par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes platību – 6418 m^2.

Lietā nav strīda par to, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, līdz ar to, māju pārvalda atbildētājs, pamatojoties Privatizācijas likuma 50.panta septīto daļu.

Prasītāji lūdz atzīt, ka starp viņiem un atbildētāju, kura rīkojas dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku vietā kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks, pastāv zemes nomas piespiedu tiesiskās attiecības par zemes gabalu 6418 m^2 platībā par atlīdzību kas ir nomas maksa no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā, laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības un laikā no 2019.gada 1.maija 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[9] Ar lietas materiāliem pierādīts, ka starp pusēm līdz 2018.gada 1.janvārim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības, pamatojoties uz 2015.gada 7.aprīlī noslēgto zemes nomas līgumu Nr.7.4-1/226/2015 (lietas 1.sējuma 30.-35.lapa).

Saskaņā ar līguma noteikumiem nomas maksa bija noteikta 5,85% apmērā no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā, papildus piemērojot pievienotās vērtības nodokli atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai likmei.

Laikā kopš 2018.gada 1.janvāra starp pusēm nav rakstiski noslēgta zemes nomas līguma.

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.-4.punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi lietošanas tiesības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, tām ir piespiedu raksturs.

Atbilstoši Satversmes tiesas norādītajam, ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska

valdījuma iegūšanas brīdi (*sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumu lietā Nr.2008-34-01*), un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Papildus tam, Augstākā tiesa ir atzinusi, ka nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar un abiem jārēķinās ar esošo situāciju (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 26.oktobra spriedumu lietā Nr.SKC-336/2016*).

Konkrētajā gadījumā starp pusēm jauns zemes nomas līgums nav noslēgts, bet zemesgabala lietošana turpinās līgumā noteiktajam mērķim – mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, līdz ar to secināms, ka konkrētajā gadījumā zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas nodibinātas uz likuma pamata un tās turpinās arī bez pušu noslēgta līguma.

[10] Privatizācijas likuma normas nosaka dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz laikam, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, atbilstoši likuma 50.panta septītajai daļai.

Nav strīda, ka jautājumā par zemes nomu tiesiskās attiecības primāri pastāv starp prasītājiem kā zemes īpašniekiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Privatizācijas likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkts noteic, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu – uz kura atrodas privatizētais objekts.

Minētā likuma 54.panta pirmā daļa (likuma redakcijā līdz 2019.gada 11.jūlijam) zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Atbilstoši minētā likuma 54.panta ceturtajai daļai, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktam pirms privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība.

Līdz ar to tiesa atzīst par nepamatotu atbildētāja viedokli, ka atbildētājam, pārstāvot dzīvokļu īpašnieku intereses, ir tikai tiesības un nevis pienākums slēgt zemes piespiedu nomas līgumu un tikai tad, kad likumā minētās puses nav izpildījušas noteikto pienākumu, līdz ar to starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata.

Tiesa atzīst, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punkts paredz tāda pārvaldnieka pilnvarojumu (nevis izvēles tiesības) slēgt zemes noma līgumu, kas veic privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pirms pārvaldīšanas tiesību nodošanas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Latvijas Republikas Senāta 2019.gada 8.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-5/2019 nostiprināta atziņa, ka nenodotu pārvaldīšanas tiesību un nepabeigtas privatizācijas gadījumā atbildīgā persona par zemes nomas līguma noslēgšanu ir pašvaldība, kura ir tiesīga pilnvarot citu personu noslēgt zemes nomas līgumu visai dzīvojamai mājai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma ietvaros.

Atbildētāja secinājumus, atsaucoties uz Latvijas Republikas Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-109/2019 izteiktajām atziņām, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts, kas spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā, ka atbildētājs nav piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, nav zemes lietotājs un tādējādi nav un nevar būt atbildētājs, t.sk., nomnieks, tiesa atzīst par nepamatotiem.

Atbilstoši Privatizācijas likuma 50.panta septītās daļas noteikumiem paredzētais pašvaldības pienākums rīkoties privatizējamās dzīvojamās mājas pārvaldības un apsaimniekošanas jautājumos līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai paredzēts kā garants privatizējamā īpašuma pārvaldīšanai un apsaimniekošanai, ņemot vērā privatizējamās dzīvojamās mājas kopīpašnieku nenoformēto sastāvu.

Senāta Civillietu departaments 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-109/2019 ir skaidrojis minēto tiesību normu, t.sk., norādot, ka vienlaikus līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai šādai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir ierobežotas tiesības īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp tā nav tiesīga mainīt likumā noteikto pārvaldnieku vai izvēlēties, kurai personai pašvaldība uzticēs dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

Pašvaldība, ja tā mājas pārvaldīšanu uzdod citai personai, tostarp tās kapitālsabiedrībai, rīkojas kā dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis, un attiecīgi šī rīcība nodibina tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pašvaldības izraudzīto pārvaldnieku.

Līdz ar to, ņemot vērā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 5.punktu, 6.panta otrās daļas 4.punktu, pārejas noteikumu 7.punktu, kopsakarā ar iepriekš minēto, secināms, ka pārvaldnieks ir persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā (veic uzdotās pārvaldīšanas darbības) t.sk., risina jautājumus saistībā ar mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu, bet obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību izdevumu segšana atbilstoši Dzīvokļu īpašumu likuma 13.panta un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešajai daļai ir dzīvokļu īpašnieku pienākums.

Tiesa atzīst, ka Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-109/2019 izteiktās atziņas neietekmē zemes piespiedu nomas attiecībās iesaistīto dalībnieku statusu, kas ir noteikts ar likumu.

Augstākās tiesas Senāts 2020.gada 15.jūnija nolēmumā Nr.SKC-86/2020 ir atzinis, ka saskaņā ar Privatizācijas likuma 50.panta pirmās daļas 3.punktu un šā likuma 54.pantu, zemes piespiedu nomas attiecību subjekts primāri ir mājas īpašnieks (dzīvokļu īpašnieku kopība), proti, zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem. Apsaimniekotājs šajā tiesiskajā attiecībā iesaistīts kā pilnvarnieks caur atklātās (apsaimniekotājs rīkojas ēkas īpašnieka vietā un vārdā) vai klusās (apsaimniekotājs rīkojas savā vārdā, bet ēkas īpašnieka vietā, t.i., viņa labā, interesēs un uz viņa rēķina) vietniecības institūtu (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011) 7.punktu, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 8.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-305/207 (ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S) 7.punktu*).

Prasītājiem kā zemes īpašniekiem atbilstoši likumam ir tiesības prasīt pārvaldniekam līguma noslēgšanu, kā arī atbilstoši judikatūras atziņām (*Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums lietā Nr.SKC-5/2016*) tiesības prasīt nomas tiesisko attiecību konstatēšanu.

Līdz ar to, ņemot vērā spriedumā konstatēto, tiesa atzīst, ka lietā nav strīda, ka konkrētajā gadījumā nomas tiesiskās starp zemes īpašniekiem un privatizēto objektu (dzīvokļu) īpašniekiem pastāv uz likuma pamata, kā arī prasība par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu var tikt celta pret atbildētāju, kas ir dzīvojamās mājas pārvaldnieks, uz likuma pamata.

[11] Prasītāji prasības pieteikuma grozītajā redakcijā lūguši tiesu atzīt, ka par zemes gabala 6418 m^2 platībā, uz kura atrodas dzīvojamā māja, lietošanu no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 2018.gadā 5 % no zemes kadastrālās vērtības, laika posmā no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim - 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet sākot no 2019.gada 1.maija – 6 % gadā no zemes

gabala kadastrālās vērtības.

Atbilstoši Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas 1. un 2.punkta noteikumiem (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma: 1) no 2018.gada 1.janvāra — līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2019.gada 1.janvāra — līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Atbilstoši Privatizācijas likuma 54.panta otrajai daļai (redakcijā no 2019.gada 1.maija) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Tātad kopš 2019.gada 1.maija likums nenoteic zemes nomas maksas apmēru, tikai pienākumu pusēm par to vienoties rakstveidā.

No atbildētāja rakstveida paskaidrojumiem izriet, ka atbildētājs prasītājiem piedāvājis vienoties par zemes nomas maksas apmēru 2018.gadā 5% apmērā, atsaucoties uz Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļas noteikumiem. Uz minēto norādīts arī prasītāju 2021.gada 26.februāra papildus paskaidrojumos (lietas 1.sējuma 146.-153.lapa, paskaidrojumu 5.lapa). Tādējādi tiesa konstatē, ka faktiski atbildētājs neiebilst pret šādu zemes nomas maksas apmēru.

Atbildētājs faktiski nav cēlis iebildumus pret laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim likumā noteikto maksimālo zemes nomas maksas apmēru, proti, 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Tiesa secina, ka prasība daļā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un zemes piespiedu nomas maksas noteikšanu apmierināma, nosakot zemes nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim 5% apmērā gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības un no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 4% apmērā gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

[12] Lietā ir strīds par to, vai kopš 2019.gada 1.maija zemes nomas maksa ir nosakāma 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Atbildētāja uzskata, ka šāds zemes nomas maksas apmērs ir nesamērīgs, un nomas maksa ir nosakāma 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Secināms, ka prasītāji prasību noteikt zemes nomas maksas apmēru 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, sākot ar 2019.gada 1.maiju, pamatojuši arī ar apstākli, ka citās civillietās, kurās piedalījušās tās pašas puses, tiesa ir noteikusi šādu zemes nomas maksas apmēru (lietas 1.sējuma 111.-134.lapa, 170.-184.lapa,), kā arī apstākļiem, ka šāda zemes nomas maksa ir taisnīga un samērīga, atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, tā pilda nomas maksas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju un atbilst ekonomiskajai situācijai.

Savukārt atbildētājs norāda, ka zemes uzturēšanas izmaksas ir apstāklis, kas jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu. Tāpat atbildētāja ieskatā, nosakot nomas maksu 4% apmērā, būtu ņemams vērā Tieslietu ministrijas viedoklis likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" izstrādē, kurā noteikta piespiedu zemes nomas maksas apmērs.

Ar 2017.gada 22.jūnija grozījumiem likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa noteic, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma: no 2018.gada 1.janvāra - līdz pieciem procentiem gadā, no 2019.gada 1.janvāra līdz četriem procentiem gadā, no 2020.gada 1.janvāra – līdz trīs procentiem gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un 2017.gada 22.jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" atzīti par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošiem no 2019.gada 1.maija.

Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01, ar kuru atceltas apstrīdētās tiesību normas, nav vērtēts tobrīd noteiktais zemes nomas maksas apmērs.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 54.panta otro daļu (redakcijā no 2019.gada 1.maija) zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Tiesa atzīst, ka prasītājiem kā zemes īpašniekiem ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma, no kā secināms, ka prasītājiem ir tiesības prasīt samaksu par tiem piederošās zemes lietošanu, tai skaitā no atbildētāja. Tātad nomas maksas mērķis ir nodrošināt taisnīgu līdzsvaru starp zemes īpašnieka un ēku (būvju) īpašnieka interesēm.

Civillikuma 2123.panta izpratnē, kad puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru, to nosaka tiesa pēc sava ieskata.

Ja abas puses nespēj vienoties par zemes nomas maksu un citiem ar šīm attiecībām saistītajiem apstākļiem, tad pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru pēc ieinteresētās personas prasības noteic tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (*sk., piemēram, 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr.SKC–71/2009 (C33186205)*).

Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Nomas maksai jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei. Nosakot nomas maksu, jāņem vērā, vai tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, kā arī, vai tā nav pārlieku augsta un neatbilstoša ekonomiskajai situācijai, kas zemes īpašniekam ļauj gūt nesamērīgi lielu peļņu, nostādot nomnieku neizdevīgā situācijā. Nomas maksai noteiktā periodā ir jāsedz attiecīgās lietas vērtība. Ieguldījumu atmaksāšanās tiek aprēķināta no ieguldītā kapitāla (ieguldījuma) vērtības. Normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (*sk. Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20, 4.lpp.*).

Tiesa atzīst, ka atbilstoša un samērīga nomas maksa, kas pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju ir 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Arī iepriekš, rakstveidā noslēgtā nomas līguma darbības laikā līdz 2018.gada 1.janvārim, puses bija vienojušās par šādu nomas maksas apmēru no zemes kadastrālās vērtības, tāpēc atzīstams, ka tā nav nesamērīga vai neadekvāta atlīdzība par zemes lietošanu.

Minētā nomas maksas apmēra noteikšana nav pretrunā arī ar Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas otrā teikuma redakciju, kas bija spēkā no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 26.jūnijam, un paredzēja, ka, ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 % apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2.[1] daļa vēsturiskajā redakcijā (spēkā no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 12.jūlijam) līdz Satversmes tiesā apstrīdētajiem normas grozījumiem, paredzēja, ka, ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesa atzīst par samērīgu un pamatotu nomas maksu no 2019.gada 1.maija 5,85% no zemes kadastrālās vērtības gadā, nevis 6% vai 4%, jo par šādu apmēru starp pusēm jau ir pastāvējušas nomas tiesiskās attiecības.

Par nepamatotu atzīstams atbildētāja arguments, ka zemes nomas maksai jābūt 4%, jo tādā apmērā kā samērīga ir piedāvāta nomas maksa Tieslietu ministrijas aprēķinā, gatavojot jauno likumisko regulējumu un Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumā Nr.2017-17-01 nav norādīts, ka zemes nomas maksa 6% apmērā ir uzskatāma par taisnīgu un samērīgu atlīdzību, bet zemes nomas maksa 4% apmērā nav par tādu uzskatāma.

Tiesa, lemjot par šādas nomas maksas noteikšanu, nevar pamatoties tikai uz Tieslietu ministrijas koncepciju, ka ienākumiem, ko zemes īpašniekam

vajadzētu iegūt no zemes, ir jābūt robežās starp 2,1-2,5 % no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5 % no kadastrālās vērtības, kas kopā ir 4 %.

Satversmes tiesas likuma 32.panta otrā daļa noteic, ka Satversmes tiesas spriedums un tajā sniegtā attiecīgās tiesību normas interpretācija ir obligāta visām valsts un pašvaldību institūcijām (arī tiesām) un amatpersonām, kā arī fiziskajām un juridiskajām personām. Satversmes tiesas spriedumam piemīt likuma spēks, un tas ir vispārsaistošs.

Satversmes tiesa jau iepriekš atzina, ka, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, maksimālo nomas maksas apmēru – pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības – nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju (*sk. Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15. punktu*).

Pēc sprieduma lietā Nr.2008-36-01 spēkā stāšanās Saeima piecu procentu nomas maksas vietā noteica nomas maksu sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī uzlika daudzdzīvokļu māju īpašniekiem pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Satversmes tiesa ar 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 ir atzinusi minēto normatīvo regulējumu par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija, norādot, ka plānojot Likumā par zemes reformu pilsētās un Privatizācijas likumā ietvert jaunu piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumu, likumdevējam bija jānodrošina pienācīga analīze un pamatojums šāda iespējamā regulējuma satversmībai, arī kontekstā ar Satversmes tiesas nodibināto judikatūru piespiedu nomas jautājumos (*sk. sprieduma 21.3. punktu*).

Satversmes tiesa ir norādījusi, ka no apstrīdēto normu pieņemšanas procesa materiāliem kopumā neizriet, ka Saeima būtu pienācīgi izvērtējusi pamattiesību ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašnieku stāvokli un pamatojusi to, ka iecerētais risinājums atbilst Satversmes tiesas judikatūrai.

Satversmes tiesa secinājusi, ka pirms apstrīdēto normu pieņemšanas likumdevēja rīcībā nav bijis pienācīgas analīzes un pamatojuma par šajās normās ietvertā zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojuma satversmību kontekstā ar tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos. Tādējādi apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtībā. Kā izriet no sprieduma 24.punkta, Satversmes tiesa apstrīdētās normas neatcēla uzreiz, lai piespiedu nomas tiesiskās attiecības un piespiedu nomas maksu neatstātu vispār bez jebkāda likuma regulējuma, kā arī lai likumdevējam dotu laiku noteikt jaunu nomas tiesisko attiecību regulējumu, atbilstošā likumdošanas procesā un ar pienācīgu iecerētā tiesiskā regulējuma izvērtējumu.

Tāpēc nav pamatots atbildētāja viedoklis, ka Satversmes tiesa ar šo spriedumu būtu akceptējusi tendenci nomas maksas apmēra samazinājumam no 6% uz arvien zemāku likmi.

No 2019. gada 1. maija nekādu jauno regulējumu piespiedu nomas maksas apmēram likumdevējs nav ieviesis, atstājot strīda risināšanu par piespiedu nomas maksas apmēru tiesām.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka ir pamatots un apmierināms prasījums par nomas maksas no 2019.gada 1.maija noteikšanu 5,85% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, savukārt daļā, kas prasība pārsniedz minēto apmēru (0,15%) un šajā apmērā parāda piedziņa noraidāma kā nepamatota.

[13] Lietā starp pusēm ir strīds par to, vai nomas maksa ir aprēķināma no zemesgabala kadastrālās vērtības vai zemes vienības kadastrālās vērtības. Ar lietas materiāliem pierādīts, ka šīs kadastrālās vērtības ir atšķirīgas.

Privatizācijas likuma 1.panta 16.punkts paredz, ka dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamās mājas ekspluatācijai nepieciešamo zemesgabalu un reģistrētu māju zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ par dzīvojamo māju izdarīts ieraksts Nr.1.1, kurā norādīts, ka zemes īpašuma tiesības nostiprinātas folijā Nr./numurs/ ar kadastra Nr./numurs/ (lietas 29.lapa).

Lietā nav strīda, ka dzīvojamai mājai /adrese/ funkcionāli nepieciešamais zemesgabals noteikts kā daļa no zemesgabala ar kadastra Nr. /numurs/.

Lietas materiāliem pievienota 2013.gada 16.oktobrī reģistrēta zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs/ (zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs/, adrese /adrese/) robežu plāna kopija, no kuras secināms, ka zemes vienība ir uzmērīta 2013.gada 20.jūnijā (lietas 1.sējuma 35.lapa).

Kā tas atzīts judikatūrā, par piespiedu nomas platību uzskatāms dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 27.marta spriedums lietā Nr.SKC-125/2019*).

Augstākās tiesas spriedumos izteiktas atziņas, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Augstākās tiesas 2009.gada 21.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-3/2009*), un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu, gan zemes īpašniekam (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2010.gada 19.marta spriedums lietā Nr.SKA-79/2010, 2013.gada 28.maija lēmums lietā Nr. SKA-516/2013, 2013.gada 9.jūlija spriedums lietā Nr.SKA-159/2013*).

Tiesa secina, ka konkrētajā lietā, pabeidzot privatizāciju un ierakstot dzīvojamo māju zemesgrāmatā, ir ticis noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals 6418 m^2. Minēto platību par sev saistošu atzinuši gan prasītāji, gan atbildētāji, t.sk., 2015.gada 7.aprīlī noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumus Nr.7.4-1/224/2015.

Nav strīda par to, ka 2015.gada 7.aprīļa līgumā puses apstiprinājušas, ka atbilstoši zemes gabalu robežu plānam, dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešams zemesgabals 6418 m^2 platībā, nosakot, ka zemes gabala kadastrālā vērtība tiek noteikta atbilstoši 2015.gada 5.janvāra Valsts zemes dienesta kadastra informācijai par zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu /numurs/.

Tiesa atzīst par pamatotiem atbildētāja iebildumus, ka, aprēķinot zemes nomas maksas apmēru, par pamatu ņemama zemes gabala ar kadastra Nr./numurs/ kadastrālā vērtība, nevis prasītāju norādītā zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/ kadastrālā vērtība.

Jaunā zemes vienība reģistrēta Valsts kadastra informācijas sistēmā 2013.gadā - pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas.

No Valsts zemes dienesta 2018.gada 2.janvāra un 2019.gada 2.janvāra izziņas konstatējams, ka zemes vienības daļas 6418 m^2 kadastrālā vērtība uz 2019.gada 1.janvāri ir 192073 EUR, savukārt zemes vienības ar kopējo platību 262417 m^2 kadastrālā vērtība ir 6557094 EUR. Tādējādi, rēķinot zemes nomas maksu no zemes vienības daļas kadastrālās vērtības, tā par 4,94 EUR uz m^2 pārsniedz zemes nomas maksu, kas būtu rēķināma no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Augstākā tiesa ir atzinusi, ka prasītāja vienpusēja rīcība, veicot zemesgabala sadali zemes vienībās, kas pārgroza nomas tiesisko attiecību priekšmetu, kadastrālo vērtību un līdz ar to arī nomas maksas apmēru, nav atzīstama par saistošu dzīvojamo māju īpašniekiem (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2020.gada 15.jūnija spriedumā lietā Nr.SKC-86/2020*).

Tiesa secina, ka prasītāji, zemes nomas maksas noteikšanai ņemot par pamatu izdalītās zemes vienības, nevis visa zemes gabala kadastrālo vērtību, ir nepamatoti palielinājuši iznomājamās platības kadastrālo vērtību un līdz ar to zemes nomas maksas apmēru.

Līdz ar to, nosakot maksājamo zemes nomas maksu, par pamatu ir ņemama zemesgabala ar kadastra numuru /numurs/ kadastrālā vērtība, kas

proporcionāli aprēķināma, ņemot vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes platību 6418 m^2.

[14] Prasītāji lūdz piedzīt no atbildētāja parādu par zemes nomu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim.

No lietas materiāliem pievienotās informācijas no Kadastra informācijas sistēmas zemes gabala kadastrālā vērtība strīdus periodā ir 6557094,00 EUR (lietas 1.sējuma 37.lapa, 40.lapa).

Ievērojot lietā nodibināto, secināms, ka maksājamais zemes nomas apmērs 2018 gadā ir 8019,30 EUR (5% no 160385,82 EUR); laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam ir 2109,18 EUR (4% no 160385,82, dalīts ar 365 dienām un reizināts ar 120 dienām); laika periodā no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim ir 6297,89 EUR (5,85% no 160385,82, dalīts ar 365 dienām un reizināts ar 245 dienām); 2020.gadā ir 9382,57 EUR (5,85% no 160385,82).

Apkopojot norādīto, tiesa atzīst, ka prasība daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu 25808,94 EUR apmērā ir pamatota un apmierināma, bet daļā par 5580,52 EUR piedziņu ir noraidāma kā nepamatota.

Attiecīgi no atbildētājas par labu prasītājai SIA "/nosaukums/" ir piedzenams zemes nomas maksas parāds par strīdus periodu 1445,30 EUR, par labu /pers. A/ 22505,40 EUR, /pers. B/ 1858,24 EUR.

[15] Prasītāji ir aprēķinājuši un lūdz piedzīt no atbildētāja likumiskos nokavējuma procentus, kas aprēķināti par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 19.oktobrim. Atbildētāja ieskatā likumiskie nokavējuma procenti nav piedzenami, jo starp pusēm ir pastāvējis strīds par zemes nomas maksas apmēru.

Atbilstoši Civillikuma 1756.pantam pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu, savukārt no Civillikuma 1754.panta izriet, ka procentiem vienmēr nepieciešams galvenais parāds.

Civillikuma 2142.pants nosaka, ka, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi, tad nomniekam vai īrniekam jāmaksā nomas vai īres maksa tikai pēc lietošanas laika notecējuma. Bet, ja līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu.

Atbilstoši Civillikuma 1759.panta 1.punktam procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Secināms, ka lietas materiālos esošie pierādījumi – pušu sarakste laika periodā no 2018.gada līdz 2020.gadam apliecina to, ka puses nespēja vienoties par zemes nomas maksas apmēru, kā arī atbildētāja pienākumu maksāt prasītāju papildus aprēķināto pievienotās vērtības nodokli, kas bija pamats konkrētās prasības celšanai tiesā.

Civillikuma 1759.panta 1.punkta mērķis ir, no vienas puses, nodrošināt kreditora tiesību un likumisko interešu efektīvu aizsardzību, no otras puses, mudināt parādnieku ātrāk nokārtot saistības. Tajā pašā laikā jāņem vērā, ka parādnieka nokavējumu nevar atzīt par patstāvīgu pamatu nokavējuma procentu samaksas pienākuma noteikšanai, jo, kā nepārprotami izriet no Civillikuma 1651.panta pirmā teikuma vārdiskās jēgas, nokavējuma nelabvēlīgās sekas iestājas tikai tad, ja izpildījums novilcināts prettiesiski (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 10.decembra spriedums lietā Nr.SKC-269/2019 11. punktu*).

Pastāvot apstākļiem, kas apliecina, ka: 1) parādnieka iebildumi par saistības esību vispār vai tās apmēru ir objektīvi pamatoti (Civillikuma 1656.pants); 2) saistību izpildījumu kavējuši attaisnojoši iemesli (Civillikuma 1657.pants), parādnieks var tikt atbrīvots no atbildības. Civillikuma 1759.pantā 1.punktā kreditoram paredzētās tiesības saņemt procentus tad, ja parādnieks novilcinājis izpildījumu, nav absolūtas. Minētās tiesības likumdevējs ierobežojis, šā likuma 1656.un 1657.pantā noteikdams izņēmuma gadījumus, kad nokavējuma procentu piedziņa kā netaisnīga vai nesamērīga novestu pie parādnieka tiesisko interešu aizskāruma (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 10.decembra spriedumu lietā Nr. SKC- 269/2019 11. punktu*).

Lai piemērotu Civillikuma 1656.pantu un parādnieku atbrīvotu no nelabvēlīgām nokavējuma sekām, tiesai ir jānodibina šīs normas sastāva pazīme – parādnieka pamatotas šaubas, par kurām nevar uzskatīt jebkurus parādnieka iebildumus pret celto prasību. Pamatotas šaubas likumā ir formulētas kā atklāts juridisks jēdziens (ģenerālklauzula), kas piepildāms ar saturu katru reizi no jauna (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 29.septembra sprieduma lietā Nr. SKC-209/2017 7. punktu, Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 27.marta sprieduma lietā Nr. SKC-125/2019 8.6 punktu*).

Tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā Civillikuma 1656.panta piemērošanai nav tiesiska pamata un konstatējams, ka pastāv saistības izpildīšanas prettiesisks novilcinājums, kā rezultātā iestājušās Civillikuma 1759.panta 1.punktā paredzētās sekas – nokavējuma procentu samaksas pienākums, līdz ar to pamatojoties uz Civillikuma 1765.panta pirmo daļu, ir pamats atzīt par pamatotu un apmierināmu prasījumu par likumisko sešu procentu gadā piedziņu par nomas maksas.

Tiesa, apkopojot norādīto, atzīst par pamatotu un apmierināmu prasību piedzīt no atbildētājas par labu prasītājiem likumiskos nokavējuma procentus 1454,74 EUR apmērā ((3976,69/100*6*2+3976,69/100*6/365*293)+(4042,61/100*6*2+4042,61/100*6/365*111)+ (2109,18/100*6+2109,18/100*6/365*293)).

Attiecīgi no atbildētāja par labu prasītājai SIA "/nosaukums/" ir piedzenami likumiskie procenti 81,47 EUR (1454,74/1000*56), par labu /pers. A/ 1268,53 EUR (1454,74/125*109), par labu /pers. B/ 104,74 EUR (1454,74/1000*72).

Prasība daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu 285,43 EUR apmērā ir noraidāma.

[16] Prasītāja SIA "/nosaukums/" sākotnējā prasībā lūdza piedzīt no atbildētājas zaudējumus 1871,55 EUR apmērā. Pēc prasības celšanas, iesniedzot tiesā grozījumus sākotnējai prasībā, prasītāja atteikusies no prasības šajā daļā.

Tiesa atzīst, ka tiesvedība daļā par zaudējumu piedziņu 1871,55 EUR apmērā ir izbeidzama, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Saskaņā ar panta otro daļu, ja prasītājs atsakās no prasības, viņš atlīdzina atbildētājam radušos tiesas izdevumus. Prasītāja samaksātos tiesas izdevumus šajā gadījumā atbildētājs neatlīdzina.

Tomēr, ja prasītājs neuztur savus prasījumus tāpēc, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis, tiesa pēc prasītāja lūguma piespriež no atbildētāja prasītāja samaksātos tiesas izdevumus.

Vēršoties tiesā ar prasību un vēlāk to grozot, prasītāji ir samaksājuši tiesas izdevumus 1350,22 EUR (lietas 1.sējuma 17., 18., 104.lapa) – valsts nodevu 70,00 EUR apmērā par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un būtisku tiesisko attiecību sastāvdaļu noteikšanu, par prasījumiem, kas novērtējami naudā 1274,76 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,46 EUR.

Tā kā prasība par parāda piedziņu apmierināta daļēji un daļā par zaudējumu piedziņu prasītāji ir atteikušies no savas prasības, tad atzīstams, ka atbildētājam ir atlīdzināmi prasītājiem tiesas izdevumi 82,29% apmērā (apmierinātā prasījuma daļa par parāda un likumisko nokavējuma procentu piedziņu ir 27263,68 EUR, kopējā naudas izteiksmē novērtējamā prasības summa ir 33129,63 EUR).

Līdz ar to, atbilstoši prasībā norādītajam no atbildētāja par labu prasītājai SIA "/nosaukums/" piedzenami tiesas izdevumi 1123,49 EUR apmērā (82,29 % no 1280,22 EUR + 70,00 EUR).

[18] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu un Civillikuma 1765.panta pirmo daļu, tiesa nosaka prasītājiem tiesības saņemt no atbildētāja likumiskos procentus no piespriestā nesamaksātā pamatparāda par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās (*sk. arī Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 29. janvāra lēmuma lietā Nr.C28283311, SKC-1331/2016*).

[19] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] panta otrajai daļai un Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likuma 21.panta otrajai daļai atbildētājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 30 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu, 41.pantu, 92.-97.pantu, 190.pantu, 193.pantu, 204.[1] pantu, 223.panta 4.punktu, tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem no vienas puses un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, kas rīkojas dzīvojamās mājas ar kadastra Nr./numurs/, /adrese/, dzīvokļu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku kopības) vietā, no otras puses no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai piesaistītā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 6418 m2 platībā nomu, ar nomas maksu 2018.gadā 5% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, laika posmā no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim - 4% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, no 2019.gada 1.maija - 5,85% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības.

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim 1445,30 EUR, nokavējuma procentus par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 20.oktobrim 81,47 EUR un tiesas izdevumus 1123,49 EUR, kopā 2650,26 EUR (divi tūkstoši seši simti piecdesmit *euro* un 26 centi).

SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, piedzītās summas iemaksājamas SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, norēķinu kontā Nr./numurs/, AS "SEB banka".

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim 22505,40 EUR un nokavējuma procentus par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 20.oktobrim 1268,53 EUR, kopā 23773,93 EUR (divdesmit trīs tūkstoši septiņi simti septiņdesmit trīs *euro* un 93 centi).

/pers. A/, personas kods /personas kods/, piedzītās summas iemaksājamas SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, norēķinu kontā Nr./numurs/, AS "SEB banka".

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim 1858,24 EUR un nokavējuma procentus par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 20.oktobrim 104,74 EUR, kopā 1 962,98 EUR (viens tūkstotis deviņi simti sešdesmit divi *euro* un 98 centi).

Piedzītā summa iemaksājama /pers. B/, personas kods /personas kods/, norēķinu kontā Nr./numurs/, AS "SEB banka".

Noteikt SIA "/nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, tiesības saņemt no atbildētājas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, 6% gadā no piespriestā, nesamaksātā pamatparāda par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas noteikšanu laikā no 2019.gada 1.maija apmērā, kas pārsniedz 5,85 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, zemes nomas maksas parāda 5580,52 EUR un likumisko nokavējuma procentu 285,43 EUR piedziņu.

Izbeigt tiesvedību prasības daļā par zaudējumu 1535,84 EUR piedziņu no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par labu SIA "/nosaukums/".

Noteikt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 30 (trīsdesmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas – 2021.gada 7.maija, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnesis U.Apsītis