ECLI:LV:RLPT:2020:0228.C29393619.4.S
Lieta Nr.C29393619
Nr.C-1033/20

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2020.gada 28.februārī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa,
tiesnese L.Mikulāne,
tiesas sēdes sekretāre I.Krūmiņa,
piedaloties prasītāju SIA „LIELDAMME", /pers. A/ un /pers. B/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. C/,
atbildētājas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotajam pārstāvim /pers. D/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA „LIELDAMME", /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2019.gada 19.jūnijā SIA „LIELDAMME", /pers. A/ un /pers. B/ cēluši Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu, kas 2020.gada 14.janvārī tika grozīta, lūdzot tiesu:

1) atzīt, ka starp prasītājiem kā iznomātājiem un dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vietā rīkojas atbildētāja, laikā no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 3229 m^2 platībā (kadastra Nr./numurs/) lietošanu par atlīdzību, kas ir nomas maksa bez pievienotās vērtības nodokļa: laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības un laikā no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) atzīt, ka zemes nomas maksa ir noteikta, neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli;

3) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai SIA „LIELDAMME" zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 514,17 EUR un likumiskos nokavējuma procentus par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim 37,56 EUR, nosakot prasītājai tiesības saņemt no atbildētājas 6% no pamatparāda par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

4) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai /pers. A/ zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 8006,38 EUR un likumiskos nokavējuma procentus par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim 584,90 EUR, nosakot prasītājai tiesības saņemt no atbildētājas 6% no pamatparāda par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

5) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam /pers. B/ zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 661,08 EUR un likumiskos nokavējuma procentus par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim 48,29 EUR, nosakot prasītājai tiesības saņemt no atbildētājas 6% no pamatparāda par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

6) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai SIA „LIELDAMME" samaksātos tiesas izdevumus.

Prasība tiek pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Dzīvojamajai mājai /adrese/, ir funkcionāli nepieciešama daļa no prasītājiem piederošā zemesgabala 3229 m^2 platībā, par kuras nomu laikā no 2015.gada 7.aprīļa līdz 2017.gada 31.decembrim bijis noslēgts līgums ar atbildētāju, kas pārvalda minēto dzīvojamo māju, pamatojoties uz 2016.gada 8.jūlijā ar Rīgas pilsētas pašvaldību noslēgto dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16/418-lī.

[1.2] Lai gan, sākot ar 2018.gada 1.janvāri, pusēm nebija izdevies vienoties par zemes nomas līguma noslēgšanu rakstveidā, atbildētāja nebija maksājusi prasītājiem zemes nomas maksu pašas piedāvātajā apmērā, līdz ar to izveidojies parāds, papildus kuram prasītāji aprēķinājuši likumiskos nokavējuma procentus.

[1.3] Prasītāji, atsaucoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu, Satversmes tiesas judikatūru, zemes īpašnieku pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli par zemi, kā arī citus nodokļus un nodevas, tostarp pievienotās vērtības nodokli, un segt citus zemes īpašuma uzturēšanai nepieciešamos izdevumus, uzskata, ka zemes nomas maksa 6% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības ir samērīga.

[2] 2019.gada 2.augustā un 2020.gada 28.janvārī tiesā saņemti SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" rakstveida paskaidrojumi par celto prasību, no kuriem izriet, ka atbildētāja prasību neatzīst tālāk norādīto apsvērumu dēļ.

[2.1] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam un 54.panta pirmajai daļai dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem, kas ir patiesie nomas tiesisko attiecību subjekti, ir savstarpējs pienākums noslēgt zemes nomas līgumu. Savukārt atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktam pienākums veikt zemes nomas maksājumus zemes īpašniekam ir noteikts dzīvokļu īpašniekiem, nevis dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

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

Turklāt atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam prasītājai ir tiesības celt prasību

pret atbildētāju par zemes nomas līguma noslēgšanu, savukārt prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu ceļama pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

[2.2] Prasītāji, kļūdaini uzskatot, ka pušu 2015.gada 7.aprīlī noslēgtais zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/228/2015 ir spēkā arī pēc 2017.gada 31.decembra, 2018.gada 4.janvārī nosūtījuši atbildētājai vēstuli ar informāciju par nomājamā zemesgabala aktuālo kadastrālo vērtību un 2018.gadam aprēķināto zemes nomas maksu (5,85% no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības), papildus piemērojot pievienotās vērtības nodokli. Savukārt atbildētāja 2018.gada 9.februārī nosūtījusi prasītājiem zemes piespiedu nomas līguma projektu, kurā zemes nomas maksa 2018.gadam paredzēta 5% no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli. Taču prasītāji tikai 2018.gada 20.decembrī nosūtījuši atbildētājai vēstuli-atgādinājumu par saistību samaksāt atlīdzību par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu 2018.gadā, pieprasot samaksāt zemes nomas maksu 5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības, papildus aprēķinot pievienotās vērtības nodokli, kā arī likumiskos nokavējuma procentus. Turklāt prasītāji vēl 2018.gada 9.marta vēstulē pieprasījuši atbildētājai samaksāt zemes nomas maksu par 2018.gada pirmo ceturksni spēkā neesošajā nomas līgumā noteiktajā apmērā, papildus aprēķinot pievienotās vērtības nodokli.

Ņemot vērā minēto, atbildētāja uzskata, ka prasītāji ir rīkojušies pretēji Civillikuma 1.pantā nostiprinātajam labās ticības principam.

[2.3] Ņemot vērā to, ka zemes piespiedu nomas līgums atbilstoši likumam rakstveidā netika noslēgts un pušu starpā joprojām pastāv strīds par zemes nomas maksas apmēru, to, ka no likuma neizriet atbildētājas pienākums veikt zemes nomas maksas maksājumus, kā arī to, ka uz 2018.gada 9.februārī izteikto piedāvājumu prasītāji snieguši atbildi tikai 2018.gada 20.decembrī, nepamatoti pieprasot cita starpā pievienotās vērtības nodokli, atbildētāja uzskata, ka likumisko nokavējuma procentu aprēķināšana konkrētajā gadījumā neesot pieļaujama.

[2.4] Atbildētāja uzskata, ka prasītāji neesot pamatojuši prasījumu noteikt zemes nomas maksu no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, jo, pirmkārt, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā daļa neesot attiecināma uz gadījumiem, kad uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Otrkārt, prasītāji neesot bijušie zemes īpašnieki minētā likuma izpratnē vai to mantinieki.

[3] Tiesas sēdē prasītāju SIA „LIELDAMME", /pers. A/ un /pers. B/ pilnvarotais pārstāvis /pers. C/ prasību uzturēja uz prasības pieteikumā un tā grozījumos norādītā pamata un motīviem, papildus norādot, ka tikai 2018.gada 20.decembrī atbildētājai adresētajā vēstulē prasītāji atzina, ka 2015.gada 7.aprīlī zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/228/2015 vairs nav spēkā.

Atbildētājas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotais pārstāvis /pers. D/ tiesas sēdē prasību neatzina uz rakstveida paskaidrojumos norādītajiem pamatiem, papildus norādot, ka tiesai, nosakot zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, būtu jāņem vērā Tieslietu ministrijas veiktā nomas tirgus izpēte un plānotā likme – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Motīvu daļa

[4] Tiesa, uzklausījusi pušu pārstāvju tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus, kā arī pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

[4.1] Pušu starpā nepastāv strīds par to, ka prasītājiem pieder zemesgabals, kadastra Nr./numurs/, proti, SIA „LIELDAMME" – 56/1000 domājamās daļas, /pers. A/ – 109/125 domājamās daļas, bet /pers. B/ – 72/1000 (lietas 105.-107.lapa), uz kura atrodas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā esošā dzīvojamā māja /adrese/ (29.lapa). Strīds nepastāv arī par to, ka minētajai dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 3229 m^2 (lietas 36.lapa).

Turklāt no lietas materiālos esošās Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ izdrukas (lietas 105.-107.lapa) izriet, ka prasītāja /pers. A/ ir mantojusi /datums/ mirušajai (lietas 28.lapa) kopīpašniecei /pers. E/ piederošās zemesgabala domājamās daļas, līdz ar to tiesa secina, ka saskaņā ar Civillikuma 701.pantu /pers. A/ ir tiesīga prasīt cita starpā likumā noteiktās zemes nomas maksas parāda par laiku no 2018.gada 1.janvāra samaksu par zemesgabala 109/125 domājamo daļu nomu.

Lietā nepastāv arī strīds par to, ka 2015.gada 7.aprīlī starp prasītājiem un atbildētāju, kura rīkojusies dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu/neapdzīvojamo telpu īpašnieku vārdā, uz laiku no 2015.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim tika noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/228/2015 (lietas 31.-35.lapa).

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) starpā pastāv tā saucamās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas nodibinātas uz likuma pamata. Līdz ar to zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietošanu noteic likums.

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

Saskaņā ar minētā likuma 54.panta pirmo daļu (redakcijā, kas bija spēkā 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.

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

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

Savukārt saskaņā ar minētā likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst par nepamatotu atbildētājas viedokli, ka tai ir tikai un vienīgi tiesības, nevis pienākums slēgt līgumu par attiecīgai dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu. Tiesa uzskata, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktā ir nostiprināts tāda pārvaldnieka pilnvarojums (nevis izvēles tiesība) slēgt zemes nomas 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.

Arī Senāta 2019.gada 8.februāra spriedumā lietā Nr.C28409512, SKC-5/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) ir 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 (9.2.punkts).

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

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka prasība par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu konkrētajā gadījumā var tikt celta pret atbildētāju, kas ir dzīvojamās mājas pārvaldniece uz likuma pamata.

[4.3] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas 1. un 2.punktu (redakcijā, kas bija spēkā 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.

Kopš 2019.gada 1.maija saskaņā ar iepriekš minēto likuma normu zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

[4.3.1] Ņemot vērā to, ka atbildētāja faktiski nebija cēlusi iebildumus pret laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim likumā noteikto maksimālo zemes nomas maksas apmēru, proti, 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, ko apliecina gan atbildētājas 2018.gada 9.februāra vēstule Nr.1-2/7333 un tai pievienotais zemes piespiedu nomas līguma projekts (lietas 42.-43., 44.-46.lapa), gan atbildētājas 2018.gada 6.aprīļa vēstule Nr.1-2/7372 (lietas 47.-48.lapa), gan atbildētājas 2019.gada 18.janvāra vēstule Nr.1-2/2837 un tai pievienotais vienošanās par zemes nomas maksas samaksu projekts (lietas 53.-54., 55.-56.lapa), kā arī lietas izskatīšanas gaitā atbildētāja faktiski nebija cēlusi iebildumus pret laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim likumā noteikto maksimālo zemes nomas maksas apmēru, proti, 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tiesa uzskata, ka konkrētajā tiesiskajā situācijā zemes piespiedu nomas maksa ir nosakāma šādā apmērā: laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.dcembrim – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[4.3.2] Kā izriet no prasības pieteikuma un prasītāju pilnvarotā pārstāvja tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem, prasījums noteikt zemes nomas maksas apmēru laikā no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības tiek pamatots ar to, ka, pirmkārt, saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu, ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Otrkārt, Satversmes tiesa nav atzinusi zemes nomas maksas apmēru – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības – par neatbilstošu Satversmei. Treškārt, prasītājiem ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli par zemi, kā arī citus nodokļus un nodevas, tostarp pievienotās vērtības nodokli (prasītājām SIA „LIELDAMME" un /pers. A/), un segt citus zemes īpašuma uzturēšanai nepieciešamos izdevumus.

Savukārt atbildētājas pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē lūdza tiesu ņemt vērā Tieslietu ministrijas izstrādāto priekšlikumu nākotnē paredzēt visos piespiedu dalītā īpašuma gadījumos vienotu kompensāciju 4% gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības.

Ievērojot to, ka kopš 2019.gada 1.maija likums vairs nenoteic nedz minimālo, nedz maksimālo zemes piespiedu nomas maksas apmēru, tiesa uzskata, ka konkrētajā tiesiskajā situācijā attiecībā uz zemes nomas maksas apmēru laikā no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim ir jāpiemēro Civillikuma 5.pants, saskaņā ar kuru lieta jāizšķir pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem, kā arī Civillikuma 2123.pants, saskaņā ar kuru nomas maksa tiesai jānosaka pēc sava ieskata.

Tiesa nepiekrīt prasītāju viedoklim, ka konkrētajā gadījumā ir pieļaujams pēc analoģijas piemērot likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu un noteikt zemes nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, jo zemes nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku noteic minētā panta $2.^2$ daļa, kas paredz zemes nomas maksu noteikšanu, pusēm rakstveidā vienojoties.

Tāpat tiesa nevar piekrist prasības pieteikumā paustajam apgalvojumam, ka Satversmes tiesa nav atzinusi zemes nomas maksas apmēru – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības – par neatbilstošu Satversmei, jo no Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa sprieduma lietā Nr.2017-17-01 par 2017.gada 1.jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam atzinusi 2017.gada 22.jūnija likumu „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" neizriet, ka tiesa būtu vērtējusi tobrīd likumā noteikto zemes nomas maksas apmēru. Satversmes tiesa secināja, ka apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtā pienācīgā kārtā (sk. sprieduma 22.3.punktu).

Vienlaikus tiesa piekrīt, ka, nosakot zemes nomas maksas apmēru, ir jāņem vērā prasītāju pienākums maksāt zemes īpašuma nodokli, kā arī pievienotās vērtības nodokli, kas saskaņā ar Augstākās tiesas judikatūrā (sk. Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr.C28261709, SKC-42/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S) 17.3.1.punktu) nostiprinātajām atziņām nav pieprasāms no dzīvojamās mājas īpašniekiem papildus zemes nomas maksai.

Tādējādi, ņemot vērā Civillikuma 2120.pantā nostiprināto principu, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, kā arī ievērojot nomas tiesisko attiecību piespiedu raksturu, zemes īpašnieku pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli (pamatlikme –1,5%) un pievienotās vērtības nodokli (21%), daudzdzīvokļu mājas kopīpašnieku tiesiskās intereses, tiesa atzīst, ka zemes nomas maksas apmērs no 2019.gada 1.maija ir nosakāms 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šāds apmērs ir samērīga un taisnīga atlīdzība par zemes lietošanu, kas nodrošinās iespēju prasītājiem gūt pienācīgu peļņu (robežās starp 2,1-2,5%) un kompensāciju par īpašuma aprobežojumu, vienlaikus nodrošinot, lai salīdzinoši īsā laikā samaksātā nomas maksa nesasniegu zemes kadastrālo vērtību.

Līdz ar to prasība daļā par zemes nomas maksas noteikšanu laikā no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim apmērā, kas pārsniedz 4% gadā, ir noraidāma kā nepamatota.

[4.4] Saskaņā ar Valsts zemes dienesta 2018.gada 2.janvāra izziņas Nr.9-01/699158-1/36 un 2019.gada 2.janvāra izziņas Nr.9-01/791459-1/14 kopijām (lietas 38., 41.lapa) dzīvojamajai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (kadastra Nr./numurs/) 3229 m^2 platībā kadastrālā vērtība 2018. un 2019.gadā bija noteikta 88 776 EUR apmērā.

Tādējādi zemes piespiedu nomas maksa laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim par dzīvojamajai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 3229 m^2 platībā lietošanu ir 4438,80 EUR gadā (5%), bet laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim – 3551,04 EUR gadā (4%).

Pušu starpā nepastāv strīds par to, ka kopš 2018.gada 1.janvāra atbildētāja nebija veikusi prasītājiem nevienu zemes nomas maksas maksājumu.

Ņemot vērā prasītājiem piederošajam zemesgabalam 3229 m^2 platībā 2018. un 2019.gadā noteikto kadastrālo vērtību, tiesa secina, ka no atbildētājas par labu prasītājiem ir piedzenams zemes nomas maksas parāds par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim šādā apmērā: SIA „LIELDAMME" – 248,58 EUR (4438,80 * 56/1000), /pers. A/ – 3870,63 EUR (4438,80 * 872/1000) un /pers. B/ – 319,59 EUR (4438,80 * 72/1000), bet par laiku no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim šādā apmērā: SIA „LIELDAMME" – 198,86 EUR (3551,04 * 56/1000), /pers. A/ – 3096,51 EUR (3551,04 * 872/1000) un /pers. B/ – 255,67 EUR (3551,04 * 72/1000).

Savukārt prasība daļā par zemes nomas maksas parāda 66,73 EUR piedziņu par labu SIA „LIELDAMME", 1039,24 EUR par labu /pers. A/ un 85,82 EUR par labu /pers. B/ nav pamatota un ir noraidāma.

[4.5] Atbilstoši Civillikuma 1756.pantam pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Savukārt 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.

Izvērtējusi lietas materiālos esošos dokumentus, kas apliecina pušu saraksti laikā no 2018.gada 4.janvāra līdz 2019.gada 11.jūlijam (lietas 37., 39.-40., 42.-43., 47.-48., 49.-51., 82., 85.lapa), tiesa secina, ka puses nespēja vienoties par zemes nomas līguma noteikumiem, tostarp zemes nomas maksas apmēru un atbildētājas pienākumu maksāt prasītāju papildus aprēķināto pievienotās vērtības nodokli, kā dēļ prasītāji 2019.gada 19.jūnijā cēluši tiesā konkrēto prasību.

Tādējādi tiesa uzskata, ka pušu strīds par zemes nomas maksas apmēru un līdz ar to no atbildētājas piedzenamā parāda lielumu joprojām turpinās un tas tiks izšķirts tikai ar spriedumu konkrētajā lietā, tāpēc Civillikuma 1759.panta 1.punkts nav piemērojams.

Atziņa par to, ka laikā, kad pušu starpā pastāv strīds par maksājamām summām, neveidojas Civillikuma 1759.panta 1.punkta tiesību normas sastāvs, ir nostiprināta arī Augstākās tiesas judikatūrā (sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014.gada 21.marta sprieduma lietā Nr.C32103508, SKC-135/2014 13.punktu, 2016.gada 4.marta sprieduma lietā Nr.C27197411, SKC-40/2016 12.2.punktu un 2018.gada 26.janvāra sprieduma lietā Nr.C04239908, SKC-90/2018 13. un 14.punktu).

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka prasības daļā par likumisko nokavējuma procentu 670,75 EUR piedziņu apmierināšanai nav tiesiska pamata.

[4.6] Tāpat tiesa uzskata, ka nevar tikt apmierināts prasītāju prasījums atzīt, ka zemes nomas maksa ir noteikta, neiekļaujot tajā pievienotās vērtības nodokli, jo tiesa nodibina tikai nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, kas ir nomas priekšmets un nomas maksa, kā arī nelemj par citiem nosacījumiem, par kuriem puses nevar vienoties un kas nav nepieciešami līguma pastāvēšanai, jo šādu jautājumu izlemšana būtu pretrunā ar pušu privātautonomijas principu. Turklāt pievienotās vērtības nodokļa maksāšanas saistībai ir publiski tiesisks raksturs, un tā pastāv starp valsti, no vienas puses, un zemes īpašnieku kā nodokļu maksātāju, no otras puses, līdz ar to nav pamata konkrētās civillietas ietvaros risināt jautājumu par pievienotās vērtības nodokļa iekļaušanu vai neiekļaušanu tiesas noteiktajā zemes nomas maksas apmērā.

[5] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, no atbildētājas par labu prasītājai SIA „LIELDAMME" piedzenami tās samaksātie tiesas izdevumi proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, proti, valsts nodeva par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanas prasījumu 70 EUR, valsts nodeva par zemes nomas maksas parāda piedziņas prasījumu (81,10%) 492,79 EUR, kā arī ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas dokumentu piegādāšanu (81,10%) 4,43 EUR, kopā piedzenot 567,22 EUR.

Ievērojot to, ka puses pusotra gada laikā pirms konkrētās prasības celšanas nespēja vienoties par vienu no zemes nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, proti, nomas maksu, un citiem papildu noteikumiem, bet atbildētāja, kurai ar likumu noteikts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu, pati nebija cēlusi attiecīgu prasību pret zemes īpašniekiem, tiesa nepiekrīt atbildētājas viedoklim, ka tā būtu atbrīvojama no pienākuma segt prasītājai SIA „LIELDAMME" tās samaksātos tiesas izdevumus.

Vienlaikus tiesa atzīst atbildētājas atsaukšanos uz Augstākās tiesas 2018.gada 29.janvāra spriedumā lietā Nr.C04057015, SKC-48/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0129.C04057015.2.S) paustajām atziņām par nepamatotu, jo faktisko apstākļu ziņā minētā Augstākās tiesas izskatītā lieta un konkrētā lieta nav salīdzināmas.

[6] Tiesa nosaka prasītājiem tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos procentus no piespriestā nesamaksātā pamatparāda par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās, nevis no 2020.gada 1.janvāra, kā to ir lūguši prasītāji, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu un Civillikuma 1765.panta pirmo daļu (sk. arī Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 29.janvāra lēmuma lietā Nr.C28283311, SKC-1331/2016 7.1.punktu, publicēts tīmekļvietnē http://www.at.gov.lv sadaļā „Judikatūra").

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 97., 193., 195. un 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda:

daļēji apmierināt prasību.

Atzīt, ka starp SIA „LIELDAMME", reģistrācijas Nr.40003444532, /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā zemesgabala, kadastra Nr./numurs/, kopīpašniekiem un dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vietā rīkojas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, kā dzīvojamās mājas pārvaldniece, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemesgabala daļas, kadastra Nr./numurs/, 3229 m^2 platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksas apmēru laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim – 5% (pieci procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet laikā no 2019.gada 1.janvāra – 4% (četri procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu SIA „LIELDAMME", reģistrācijas Nr.40003444532, AS „SEB banka" atvērtais norēķinu konts Nr.LV19UNLA0001011469127, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim 447,44 EUR un samaksātos tiesas izdevumus 567,22 EUR, kopā piedzenot 1014,66 EUR (tūkstotis četrpadsmit *euro* un 66 centi).

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, pilnvarotās pārstāves SIA „LIELDAMME", reģistrācijas Nr.40003444532, AS „SEB banka" atvērtais norēķinu konts Nr.LV19UNLA0001011469127, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim 6967,14 EUR (seši tūkstoši deviņi simti sešdesmit septiņi *euro* un 14 centi).

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, AS „SEB banka" atvērtais norēķinu konts Nr.LV68UNLA0050008080697, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim 575,26 EUR (pieci simti septiņdesmit pieci *euro* un 26 centi).

Noteikt SIA „LIELDAMME", reģistrācijas Nr.40003444532, /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, tiesības saņemt no atbildētājas 6% (sešus procentus) 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 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, pievienotās vērtības nodokļa neiekļaušanas zemes nomas maksā atzīšanu, zemes nomas maksas parāda 1191,79 EUR un likumisko nokavējuma procentu 670,75 EUR piedziņu.

Noteikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, termiņu sprieduma daļā par parāda un tiesas izdevumu piedziņu

labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, 2020.gada 28.februāra, Rīgas apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese L.Mikulāne