Lieta Nr.C29315221
ECLI:LV:RLPT:2021:1222.C29315221.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 22.decembrī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa,
tiesnese L.Mikulāne
rakstveida procesā izskatīja civillietu Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VIND" prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2021.gada 13.aprīlī Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „VIND" cēlusi Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par parāda piedziņu, lūdzot tiesu, pamatojoties uz Civillikuma 1759.panta 2.punktu, 1765., 2112., 2124. un 2142.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 2.punkta „c" apakšpunktu un 4.punktu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta ceturto daļu, piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu par laiku no 2020.gada 25.jūnija līdz 2020.gada 31.decembrim 151,05 EUR, likumiskos nokavējuma procentus 1,66 EUR un visus tiesāšanās izdevumus, atzīstot prasītājas tiesības saņemt no atbildētājas 6% gadā no pamatparāda summas (151,05 EUR) par laiku līdz sprieduma faktiskai izpildei.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Prasītājai kopš 2020.gada 25.jūnija zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu 2265 m^2 platībā, kas atrodas Rīgā, Stāmerienas ielā 2, kadastra Nr.0100 092 0621.

Uz minētā zemesgabala atrodas atbildētājas pārvaldīšanā esošā dzīvojamā māja Rīgā, Stāmerienas ielā 2/1, kurai funkcionāli piesaistīta prasītājai piederošā zemesgabala daļa 206 m^2 platībā.

[1.2] Kopš 2020.gada vasaras prasītāja vedusi ar atbildētāju saraksti par zemes nomas līguma noslēgšanu, taču pusēm nebija izdevies vienoties par savstarpēji pieņemamiem zemes nomas līguma noteikumiem.

[1.3] Ņemot vērā to, ka saskaņā ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības aptaujas kārtībā pieņemto lēmumu zemes nomas maksa apstiprināta 4% apmērā no dzīvojamajai mājai piesaistītā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 206 m^2 platībā kadastrālās vērtības gadā, prasītāja uzskata, ka ir nodibinātas abas Civillikuma 2112. un 2124.pantā noteiktās nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas (nomas priekšmets un maksa). Turklāt tās tikušas iekļautas arī atbildētājas izstrādātajā nomas līguma projektā.

Ievērojot minēto, 2020.gada 21.decembrī prasītāja izrakstījusi atbildētājai rēķinu Nr.ST2/2020-01 zemes nomas maksas par laiku no 2020.gada 25.jūnija līdz 2020.gada 31.decembrim samaksai līdz 2021.gada 21.janvārim, taču atbildētāja vispār nebija veikusi maksājumus zemes nomas maksas samaksai, tāpēc prasītāja papildus aprēķinājusi likumiskos nokavējuma procentus par laiku no 2021.gada 22.janvāra līdz 2021.gada 12.aprīlim par kopējo summu 1,66 EUR.

[2] 2021.gada 27.maijā, 5.augustā un 14.decembrī tiesā tika saņemti SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" rakstveida paskaidrojumi par celto prasību, no kuriem izriet, ka atbildētāja prasību neatzīst tālāk norādīto apsvērumu dēļ.

[2.1] Lai gan zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata pastāv starp prasītāju kā zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas Rīgā, Stāmerienas ielā 2/1, dzīvokļu īpašnieku kopību kā tiesībspējīgu īpaša veida tiesību subjektu, prasītāja nepamatoti cēlusi prasību par parāda piedziņu pret atbildētāju, kuras pārvaldīšanā dzīvojamā māja atrodas uz likuma un Rīgas pilsētas pašvaldības dotā pilnvarojuma pamata.

[2.2] Prasītājai piederošā zemesgabala daļa atrodas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku lietošanā, līdz ar to zemes piespiedu nomas maksa ir jāmaksā dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, nevis atbildētājai.

Turklāt, neizskatot jautājumu par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu un šo attiecību būtisko sastāvdaļu noteikšanu, neesot iespējams izlemt jautājumu par zemes nomas maksas parāda piedziņu, jo nomas maksas parāds ir pakārtots jautājums, nevis otrādi.

[2.3] Atbildētāja neatbild ar savu mantu pret trešajām personām par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku saistībām, jo arī zemes piespiedu nomas līgumu atbildētāja slēdz nevis savā vārdā kā nomniece, bet gan dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pārstāve. Turklāt Rīgas pilsētas pašvaldība 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumā Nr.RD-16-418-lī nebija pilnvarojusi atbildētāju atbildēt par dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām kā pašam nomniekam un parādniekam.

[2.4] Kamēr zemes piespiedu nomas līgums — vienojoties vai tiesas ceļā — nav noslēgts, nav noteikts arī zemes nomas maksas apmērs, kuru zemes īpašniekam būtu tiesības pieprasīt. Līdz tam nevar izveidoties zemes nomas maksas parāds un šā parāda samaksas nokavējums.

[2.5] Atbilstoši dispozitivitātes principam prasītājs, ceļot prasību, pats izvēlas, pret kuru personu to vērst, bet, ja tiesa lietas izskatīšanas laikā konstatē, ka prasība ir celta pret personu, kas nav aizskārusi prasītāja likumīgās tiesības vai intereses, tad uz šī pamata prasība ir noraidāma.

[3] Par lietas izskatīšanu rakstveida procesā pusēm paziņots 2021.gada 4.oktobrī Civilprocesa likuma 56.panta $6.^1$ daļā (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2021.gada 30.novembrim) noteiktajā kārtībā.

[4] 2021.gada 22.decembrī civillietā tika pasludināts saīsinātais spriedums, bet 2021.gada 29.decembrī tiesā tika saņemts prasītājas Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VIND" sprieduma sastādīšanas lūgums.

Motīvu daļa

[5] Tiesa, izvērtējusi atbildētājas rakstveida paskaidrojumus, kā arī pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, uzskata, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

[5.1] Pušu starpā nav strīda par to, ka prasītājai pieder zemesgabals Rīgā, Stāmerienas ielā 2, kadastra Nr.01000920624, 2265 m^2 platībā (lietas 17.–18.lapa), uz kura atrodas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā (uz likuma pamata) esošā dzīvojamā māja Rīgā, Stāmerienas ielā 2/1. Tāpat nav strīda par to, ka minētajai dzīvojamajai mājai ir funkcionāli piesaistīta prasītājai piederošā zemesgabala daļa 206 m^2 platībā.

[5.2] 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 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 dzīvojamo māju privatizāciju veicošā institūcija 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 judikatūrā nostiprinātajām atziņām tiesiskā attiecība zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (Augstākās tiesas 2018.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr.C39102313 (SKC-5/2018), ECLI:LV:AT:2018:0627. C39102313.1.S, 6.punkts un Senāta 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr.C28409512 (SKC-5/2019), ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S, 8.1.punkts), ar ko saprot visus dzīvokļu īpašniekus kopā jeb dzīvokļu īpašnieku kopību (Senāta 2021.gada 22.aprīļa sprieduma lietā Nr.C29653615 (SKC-1/2021), ECLI:LV:AT:2021:0208.C29653615.3.S, 8.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. Savukārt nomas maksas parāds ir pakārtots jautājums (Augstākās tiesas 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-0005/2016 8.punkts).

Turklāt likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtā daļa norāda uz pārvaldnieku kā personu, pret kuru var tikt celta prasība par zemes nomas līguma noslēgšanu gadījumā, ja nenotiek vienošanās starp zemes un pārvaldīšanā nepārņemtās dzīvojamās mājas īpašniekiem noformēt savstarpējās attiecības līguma veidā (Senāta 2021.gada 30.novembra sprieduma lietā Nr.C29391618 (SKC-88/2021), ECLI:LV:AT:2021:1130.C29391618.9.S, 6.punkts).

[5.3] Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci noteic Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmā daļa, kā arī Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmā un otrā daļa. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmajā daļā ir nostiprinātas dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu likumā noteikto pārvaldīšanas darbību uzdot veikt pārvaldniekam. Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punkts noteic katra dzīvokļa īpašnieka pienākumu maksāt zemes nomas maksu vai likumisko lietošanas maksu par zemes lietošanas tiesībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Tādējādi par nomnieku un līdz ar to par atbildīgo zemes nomas maksas samaksas veikšanā var tikt atzīta attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis dzīvojamās mājas pārvaldnieks, kas kā dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis par dzīvokļu īpašnieku saistībām veikt zemes nomas maksājumus neatbild (sk. Senāta 2021.gada 22.aprīļa sprieduma lietā Nr.C29653615 (SKC-1/2021), ECLI:LV:AT:2021:0208.C29653615.3.S, 9.2.2.punktu), ja vien pārvaldnieks nav tieši uzņēmies atbildēt par dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām ar savu mantu (sk. Senāta 2021.gada 22.aprīļa sprieduma lietā Nr.C17153914 (SKC-5/2021), ECLI:LV:AT:2021:0422.C17153914.12.S, 6.5.punktu, 2021.gada 17.jūnija sprieduma lietā Nr.C29653515 (SKC-2/2021), ECLI:LV:AT:2021:0617.C29653515.2.S, 7.7.punktu un 2021.gada 21.jūnija sprieduma lietā Nr.C73291918 (SKC-50/2021), ECLI:LV:AT:2021:0621.C73291918.27.S, 9.4.punktu).

[5.4] Prasītāja savu prasību cita starpā pamato ar 2020.gada 21.decembrī atbildētājai izrakstīto rēķinu Nr.ST2/2020-01 (lietas 53.lapa) zemes nomas maksas par laiku no 2020.gada 25.jūnija līdz 2020.gada 31.decembrim par kopējo summu 150,65 EUR samaksai, taču tiesa uzskata, ka konkrētajā gadījumā rēķina izrakstīšana pati par sevi nerada atbildētājas saistību norēķināties ar zemes īpašnieku dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vietā, jo no lietā konstatētajiem apstākļiem neizriet, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" būtu uzņēmusies atbildēt par dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām ar savu mantu.

[5.5] Ņemot vērā judikatūrā nostiprinātās atziņas, tiesa secina, ka konkrētajā gadījumā prasība celta pret nelīsto atbildētāju, kas, kā to pareizi ir norādījusi atbildētāja, ir patstāvīgs pamats Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VIND" prasības daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu noraidīšanai.

[5.6] Ņemot vērā to, ka prasība daļā par galvenā parāda piedziņu ir noraidāma, atbilstoši Civillikuma 1754.pantam prasība daļā par likumisko nokavējuma procentu 1,66 EUR piedziņu arī nevar tikt apmierināta.

[6] Ņemot vērā to, ka prasība ir noraidāma, samaksātie tiesāšanās izdevumi atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas un 44.panta otrās daļas noteikumiem prasītājai nav atlīdzināmi.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 193. un 250.^{27} pantu, tiesa

nosprieda

noraidīt Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VIND", reģistrācijas Nr.44103022958, prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, par parāda piedziņu.

Spriedumu, kas sastādīts atbilstoši Civilprocesa likuma 193.pantā noteiktajam sprieduma saturam, var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas Rīgas apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Spriedums atbilstoši Civilprocesa likuma 193.pantā noteiktajam sprieduma saturam faktiski sastādīts un ir pieejams 2022.gada 15.februārī.

Tiesnese L.Mikulāne

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU