Lietas Nr. C30400113
Lietas arhīva Nr. C-1358-14/12

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2014.gada 18.februārī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa šādā sastāvā:

tiesnese I.Strode

ar sekretāri L.Leitāni

atklātā tiesas sēdē Abrenes ielā 3, Rīgā, izskatīja civillietu maksātnespējīgās sabiedrības ar ierobežotu atbildību (turpmāk MSIA) ''PELTES ĪPAŠUMI'' administratora prasībā pret /pers. B/ par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu, zemes nomas maksas parāda piedziņu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu un likumisko nokavējuma procentu piedziņu, un

konstatēja

2013.gada 23.janvārī, ar prasības pieteikuma papildinājumiem 2013.gada 22.jūlijā, tiesā saņemts MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' administratora prasības pieteikums pret /pers. B/ par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu, zemes nomas maksas parāda piedziņu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu un likumisko nokavējuma procentu piedziņu. Prasības pieteikumā norādīts, ka ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2012.gada 26.maija spriedumu pasludināts SIA ''PELTES ĪPAŠUMI" maksātnespējas process. Par MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI" maksātnespējas procesa administratoru iecelts sertificēts administrators /pers.Z/, sertifikāta Nr. /numurs/. Ieraksts par maksātnespējas procesa pasludināšanu un kreditoru prasījumu pieteikšanās termiņu maksātnespējas reģistrā izdarīts 2012.gada 31.maijā.

Tāpat arī prasības pieteikumā norādīts, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ir ierakstīts zemesgabals Jaunciema gatvē, Rīgā, kadastra numurs /numurs/, ar kopējo platību 45 379 m^2, kas ir atdalīts no nodalījumā Nr./numurs/ reģistrētā nekustamā īpašuma, atjaunojot īpašuma tiesības uz zemi bijušajam īpašniekam saskaņā ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 1997.gada 20.februāra lēmumu Nr.7/61. Pamatojoties uz 2004.gada 14.janvāra pirkuma līgumu, SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' kļuva par zemesgabala Jaunciema gatvē, Rīgā, kadastra numurs /numurs/īpašnieku, par ko ieraksts zemesgrāmatā izdarīts 2004.gada 1.martā, līdz to atsavināja 2012.gada 23.jūlijā, par ko ieraksts zemesgrāmatā izdarīts 2012.gada 6.septembrī.

Atbilstoši Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/un Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2000.gada 10.augusta izziņā Nr.3170 par būvju saistību ar zemi esošajai informācijai, uz minētā zemesgabala atrodas dzīvojamā ēka /adrese/, kadastra numurs /numurs/, ar kopējo platību 6882 m^2. Minētais nekustamais īpašums - dzīvojamā māja, ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos.

Atbilstoši Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ietvertajai informācijai, kopš 2001.gada 10.janvāra nekustamā īpašuma /adrese A/, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 68,2 m^2 un 682/11874 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, īpašnieks ir /pers. B/ (/pers. B/).

Tādējādi starp zemes īpašnieku un ēkas (būves) īpašnieku pastāv zemes lietošanas attiecības neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, kā piespiedu nomas attiecības, kas ir no likuma izrietošas nomas attiecības. Ņemot vērā faktiskos apstākļus, ir pamats atzīt, ka nomas attiecības starp prasītāju un atbildētāju ir pastāvējušas laika posmā, kad vienlaicīgi prasītājs bija zemes īpašnieks un atbildētājs dzīvokļa īpašuma un daudzdzīvokļu mājas domājamo daļu īpašnieks.

Lai gan starp pusēm nav labprātīgi noslēgts nomas līgums, kurā būtu noteikta zemes nomas maksa, prasītājam, ņemot vērā to, ka starp pusēm pastāv zemes nomas piespiedu attiecības, ir tiesības prasīt un atbildētājam ir pienākums veikt zemes nomas maksu par prasītājam piederošās zemes lietošanu.

Prasītājs ir vērsies pie atbildētāja nolūkā vienoties par zemes nomas maksas un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli parāda samaksu, bet vienošanās pušu starpā nav panākta. Proti, 2013.gada 11.janvārī MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' administrators nosūtīja /pers. B/ pieprasījumu par zemes nomas maksas un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli samaksu, lūdzot atbildētāju veikt zemes nomas maksu likumā noteiktajā apmērā. Atbildētājs atbildi uz minēto pieprasījumu nav sniedzis un zemes nomas maksas un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli samaksu nav veicis.

Papildus minētajam prasītājs prasības pieteikumā atsaucas uz Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā SKC-71, kur atzīts, ka gadījumā, ja ēkas (būves) īpašuma tiesības pastāv, pamatojoties uz likumu, neatkarīgi no zemes un ēkas īpašnieku gribas, zemes nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, un likums paredz tiesas kompetenci nomas maksas noteikšanā, ja līdzēji par to nevar vienoties.

Atsaucoties uz minēto un likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās'' 12.panta otro daļu (redakcijā, kas bija spēkā no 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobrim), 12.panta otro prim daļu (redakcijā, kas ir spēkā no 2009.gada 1.novembra līdz šim brīdim), SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' ir tiesības saņemt zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par periodu, kad SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' bija zemes īpašnieks, savukārt atbildētājs dzīvokļa īpašuma un daudzdzīvokļu mājas domājamo daļu īpašnieks.

Ņemot vērā to, ka prasītājs un atbildētājs nav varējuši vienoties par zemes nomas maksas apmēru, prasītāja lūdzu tiesu noteikt zemes nomas maksu, atbilstoši likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās'' noteiktajai zemes nomas maksas likmei - 5% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības par laika periodu no 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobra un 6% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības par laika periodu no 2009.gada 1.novembra līdz 2012.gada 5.septembrim proporcionāli daudzdzīvokļu mājai pieguļošā zemes gabala daļai (6882 m^2 no 45379 m^2, tas ir, 15,17%) un atbilstoši dzīvokļa īpašniekam piederošai domājamai daļai kopīpašumā (682/11874 domājamās daļas), nosakot, ka 2008., 2009. un 2010.gadā zemes nomas maksas apmērs nepārsniedz vairāk kā par 25% no iepriekšējā gada zemes nomas maksas apmēra.

Līdz ar to atbildētajam par nekustamajam īpašumam /adrese/, kadastra numurs /numurs/,pieguļošā zemes gabala nomu par laika periodu no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim ir veicama nomas maksas samaksa LVL 822,02 apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas samaksa - LVL 77,49 apmērā.

Papildus zemes nomas maksai un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas maksai atbildētājam ir jāveic arī pievienotās vērtības nodokļa samaksa, atbilstoši valstī noteiktajai pievienotās vērtības nodokļa likmei. Ievērojot minēto atbildētāja parāds par zemes nomas maksu un kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli un pievienotās vērtības nodokli sastāda LVL 899,51.

Papildus minētajam prasības pieteikumā norādīts, ka 2013.gada 11.janvārī prasītājs nosūtīja atbildētājam vēstuli, lūdzot veikt nomas maksas parāda un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli samaksu līdz 2013.gada 15.janvārim. Atbildētājs nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas samaksu nav veicis līdz pat šim brīdim.

Atsaucoties uz Civillikuma 1652.pantu un saskaņā ar Civillikuma 1756., 1757.pantu, 1759.panta l.punktu un 1765.pantu, prasītājs ir tiesīgs prasīt un atbildētājam ir pienākums veikt likumisko nokavējuma procentu samaksu, kas aprēķināmi pēc likmes 6% gadā no pamatparāda.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz likuma ''Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību'' 14.panta pirmās daļas l. un 2.punktu, likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās'' 12.panta otro un otro prim daļu, likuma ''Par nekustamā īpašuma nodokli'' 2.panta ceturto daļu, Civillikuma 2120., 2123., 1652., 1753., 1756., 1757.pantu, 1759.panta l.punktu, 1765.pantu, Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu, 137.,138., 140., 195.pantu MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' lūdz tiesu atzīt, ka starp MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' un /pers. B/ laikā no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim pastāvēja no likuma izrietošas nomas attiecības par daudzdzīvokļu mājai /adrese/, kadastra numuru /numurs/, pieguloš zemesgabala daļas nomu 6882 m^2 platībā no zemesgabala, kas atrodas Rīgā, Jaunciema gatvē, kadastra numurs /numurs/, proporcionāli /pers. B/ piederošām 682/11874 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas; noteikt zemes nomas maksu 5% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības laika periodā 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobrim un 6% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības laika periodā no 2009.gada 1.novembra līdz 2012.gada 5.septembrim proporcionāli daudzdzīvokļu mājai /adrese/ (kadastra numurs /numurs/) pieguļošā zemesgabala daļai (6882 m^2 no 45379 m^2, tas ir, 15,17%) un atbilstoši /pers. B/ piederošām 682/11874 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, nosakot, ka zemes nomas maksa 2008., 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk, nekā par 25%; piedzīt par labu MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' no /pers. B/ nomas maksas parādu LVL 822,02, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli LVL 77,49 un likumiskos nokavējuma procentus LVL 27,75 apmērā, pārskaitot tos uz MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' norēķinu kontu Nr. LV24NDEA0000080762708, kas atvērts Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiālē; noteikt MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus 6% gadā no piedzītās pamatsummas; piedzīt par labu MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' no atbildētāja tiesāšanās izdevumus.

2013.gada 27.februārī un 2013.gada 2.septembrī tiesā saņemti /pers. B/ paskaidrojumi, kuros atbildētājs norādījis, ka prasību neatzīst, jo, pirmkārt, SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' nekad nav piedāvājusi slēgt līgumu par zemes nomu ne dzīvokļu īpašnieku biedrībai ''/nosaukums/'', ne arī katram dzīvokļa īpašniekam, kamēr zeme atradās viņu īpašumā, tas ir, no 2004.gada 14.janvāra līdz 2012.gada 23.jūlijam. Otrkārt, nav saprotama arī pēc kādiem kritērijiem tika aprēķināta zemesgabala piesaiste dzīvojamai mājai /adrese/, jo uz zemesgabala 45 379 m^2 atradās vēl divas dzīvojamās mājas /adrese/ un /adrese/.

Tāpat arī paskaidrojumos norādīts, ka likuma ''Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju'' 54.pantā noteikts, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku un, ka zemes gabala nomas maksu nosaka pusēm vienojoties un tikai tad piemērojami likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas'' 12.panta otrās prim daļas nosacījumi. Ja zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašniekiem nav noslēgti, zemes gabala īpašniekiem ir tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības saskaņā ar likumu ''Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju'' 50.panta pirmās daļas 3.punktu.

No dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekotāja nekāda nomas maksa netika pieprasīta, kamēr zemesgabals 45 379 m^2 atradās SIA

''PELTES ĪPAŠUMI'' īpašumā, bet kad SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' pārdeva zemesgabalu akciju sabiedrībai ''Sužu pussala'' tikai tad administrators pēkšņi pēc pusgada sāka pieprasīt nomas maksu no dzīvokļa īpašniekiem, bet nevis no dzīvojamās mājas apsaimniekotāja.

Atbildētājs uzskata, ka bijušais īpašnieks - SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' ir labprātīgi atteicies no zemes nomas maksas pieprasīšanas un pēc pusgada maksātnespējas administratoram nebija nekādu tiesību pieprasīt no dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu, ja saskaņā ar Maksātnespējas likuma 65.punkta 6.punktu administrators atgūst debitoru parādus un veic tiesiskas darbības citas parādnieka mantas atgūšanā.

Papildus minētajam paskaidrojumos norādīts, ka likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās'' 9.pants nosaka zemes īpašuma tiesību subjektus, starp kuriem kā zemes īpašnieks vai viņa mantinieks, maksātnespējas procesa administrators nav minēts. Arī Maksātnespējas likuma 26. un 27.pantā nepastāv administratoram tiesības saņemt samaksu par neeksistējošiem līgumiem, līdz ar to, maksātnespējas administratoram nav tiesību SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' vārdā pieprasīt atlīdzinājumu par nepastāvošām attiecībām.

MSIA neuzrādīja dokumentus, kas apstiprinātu tās tiesības uz zemes nomas maksas pieprasīšanu, proti, zemes nomas līgumu, jo, saskaņā ar Civillikuma normām jebkuru līgumu slēdz pēc abpusējās brīvprātīgās vienošanas. Pēc Civillikuma 2124.panta normas, līgums uzskatāms par noslēgtu, tad, kad puses panākušas vienošanos par būtiskajām līguma sastāvdaļām - nomas maksu un priekšmetu. Sakarā ar to, ka zemes nomas līgums starp atbildētāju, kā dzīvokļa īpašnieku, un SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' netika noslēgts, atbildētājs nepiekrīt prasībām, kuras piestādītas ar MSIA administratoru /pers.Z/; nepiekrīt zemes nomas apmēram, kas ir būtiska līguma sastāvdaļa, un uzskata, ka nepastāv tiesiska pamata prasībai par zemes nomas samaksu.

Likumā ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās'' 12.panta otrā prim daļā noteikts, ka zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties, taču no laika, kad SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' ieguva īpašumā zemes gabalu, tās pārstāvji ne mutiski, ne rakstveidā neizteica velmi noslēgt zemēs nomas līgumu, vai vienoties par nomas maksas apmēru. Prasītājs nav iesniedzies pierādījumus tam, ka viņš, uzzinot, ka dzīvoklis pieder atbildētājam, būtu piedāvājis noslēgt zemes noma līgumu un vienoties par nomas maksu. SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' pastāvēja iespējas noslēgt zemes noma līgumu un vienoties par nomas maksas apmēru, tomēr šī iespēja nebija izmantota. Atbildētājs piekrīt, ka nomas attiecības starp zemes un ēkas īpašniekiem pastāv neatkarīgi no viņa gribas, tomēr uzskata, ka zemes noma līgums ir tiesiskais darījums, kura noslēgšanai, saskaņā ar Civillikuma 1427.pantu, ir nepieciešams tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums.

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 132.panta pirmās daļas 2.punktu, likuma ''Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju'' 54.panta ceturto daļu atbildētājs lūdz tiesu izvērtēt, vai prasību nav cēlusi persona, kurai nav prasības tiesību; prasību noraidīt.

2014.gada 4.februārī tiesā saņemti MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' prasības summas precizējumi, kuros norādīts, ka likumiskie nokavējuma procenti, uz 2014.gada 4.februāri, ir LVL 57,75 jeb EUR 82,17. Ņemot vērā minēto un to, ka ar 2014.gada 1.janvāri visi maksājumi izdarāmi *euro*, MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', cita starpā, lūdz tiesu piedzīt par labu MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' no atbildētāja nomas maksas parādu EUR 968,26, nomas maksai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli EUR 201,36, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli EUR 90,67, kompensācijai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli EUR 19,59 un likumiskos nokavējuma procentus EUR 82,17, kopā piedzenot EUR 1362,05.

Tiesas sēdē MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' pārstāve prasību uzturēja, norādot, ka nav strīda par to, ka ir divi patstāvīgi objekti – māja un zeme un, ka zemesgabals tika lietots mājas vajadzībām. Nav strīda arī par aprēķiniem. Ir strīds par to, vai prasītājs ir tiesīgs prasīt maksu, ja nav noslēgts rakstveida līgums. Pienākums maksāt nomas maksu izriet no likuma. Tās ir no likuma izrietošas, piespiedu nomas attiecības, kas ir no pušu gribas neatkarīgas.

/pers. B/ pārstāvis tiesas sēdē prasību neatzina, norādot, ka nebija panākta vienošanās par zemes nomas maksu un samaksas kārtību. Nav izmantotas piešķirtās tiesības noslēgt zemes nomas līgumu.

Motīvu daļa

Noklausījusies lietas dalībnieku pārstāvju paskaidrojumus un liecinieka liecības, kā arī izvērtējusi civillietas materiālus, tiesa atzīst, ka MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' prasība ir apmierināma daļēji turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

No Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/izdrukas izriet, ka laika periodā no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 6.septembrim SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' piederēja zemesgabals 45 379 m^2 platībā, kas atrodas Jaunciema gatvē, Rīgā; kadastra Nr./numurs/.

Savukārt no Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/izdrukas izriet, ka atbildētājam pieder dzīvokļa īpašums Nr.3 un pie tā piederošās 682/11874 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās mājas /adrese/.

No Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/izdrukas izriet, ka nekustamajam īpašumam, kas atrodas /adrese/, un sastāv no četrstāvu dzīvojamās ēkas, piesaistīts zemesgabals 6882 m^2 platībā, kadastra numurs /numurs/.

Pamatojoties uz minēto, tiesa atzīts, ka atbildētāja, kā viena no dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieka faktiskā lietošanā atrodas zemes gabals 6882 m^2 platībā, kas ir daļa no zemesgabala, kura īpašnieks no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 6.septembrim bija SIA ''PELTES ĪPAŠUMI''.

Apstāklis, ka no kopējā zemes gabala arī tauvas josla sastāda 6882 m^2 lielu platību, nedod pamatu apšaubīt, ka dzīvojamās mājai /adrese/, nebūtu piesaistīts zemesgabals 6882 m^2 platībā, kā tas noteikts Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, tā kā kopējā zemes gabala platība sastāda 45379 m^2.

Tādējādi, tiesa secina, ka lietā pastāv likuma ''Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantā paredzētie apstākļi, tas ir, zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Līdz ar to zemes un ēku īpašnieku savstarpējās attiecības, kā tas noteikts likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektajā daļā, regulējamas saskaņā ar šā likuma 12.pantu, bet attiecībās, kuras minētā tiesību norma neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi.

Atbilstoši likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 2.punkta Piezīmē ietvertajam regulējumam, nomas attiecības starp zemes un ēkas īpašniekiem pastāv neatkarīgi no pušu gribas. Tātad tās ir vērtējamas kā piespiedu nomas attiecības. Līdz ar to pamatots un apmierināms ir prasītāja prasījums atzīt, ka laikā no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim starp SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', kā zemes īpašnieku, un atbildētāju, kā dzīvojamās mājas /adrese/74 domājamo daļu īpašnieku faktiski pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par mājai piesaistīto zemes gabalu ar platību 6882 m^2 proporcionāli /pers. B/ piederošām domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas.

Saskaņā ar Civillikuma 927.pantu, īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, tas ir, tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus.

Atbilstoši minētajai tiesību normai, SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', kā zemes īpašniekam, ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma.

Ar Rīgas Latgales priekšpilsētas tiesas 2011.gada 26.maija spriedumu SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' pasludināts maksātnespējas process un par tās administratoru iecelts /pers.Z/.

Saskaņā ar Maksātnespējas likuma 64.panta pirmās daļas 1.punktu pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas administratoram ir visas normatīvajos aktos, parādnieka statūtos vai līgumos paredzētās pārvaldes institūciju tiesības, pienākumi un atbildība.

Savukārt Maksātnespējas likuma 65.panta 6.punktā noteikts, ka pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas administrators veic tiesiskās darbības parādnieka debitoru parādu un citas mantas atgūšanai.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' administratoram ir prasības tiesības celt šo prasību un prasīt no atbildētāja samaksu par tam piederošās zemes lietošanu. Līdz ar to atbildētāja iebildumi par to, ka prasību cēlusi persona, kurai nav prasības tiesības, atzīstami par nepamatotiem.

Tāpat arī par nepamatotu atzīstams atbildētāja viedoklis par to, ka SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' ir labprātīgi atteikusies no zemes nomas maksas prasīšanas, jo minētais ir pretrunā ar Civillikuma 3.pantu, kurā noteikts, ka neskartas paliek jau iegūtās tiesības. Turklāt konkrētajā gadījumā nav iestājies arī Civillikuma 1895.pantā noteiktais saistību noilguma termiņš.

Savukārt atbildētāja paskaidrojumos norādītais par to, ka SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' nekad nav izteikuši vēlmi slēgt nomas līgumu, ir pretrunā ar liecinieces /pers. N/ liecībām. Lieciniece liecināja, ka, strādājot SIA ''/nosaukums/'', kas veica SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' juridisko apkalpošanu, viens no jautājumiem bija nomas jautājums. SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' gribēja noslēgt zemes nomas līgumu un saņemt nomas maksu. Tieši šī iemesla dēļ lieciniece veda pārrunas un tikās ar atbildētāju, kurš bija mājas vecākais vai pārstāvis.

Lietā nav strīda par to, ka vienošanās par zemes nomas maksas apmēru starp pusēm nav bijusi un to, ka atbildētājs nav maksājis par prasītājam piederošās zemes lietošanu.

Likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā prim daļā, noteikts, ka gadījumā, ja bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Savukārt, atbilstoši likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas noteikumiem (redakcijā, kas bija spēkā laikā no 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobrim), ja bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt 5% no zemes kadastrālās vērtības.

Likuma ''Par dzīvokļa īpašumu" (spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim) 12.panta ceturtajā daļā bija noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums norēķināties par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Tāpat arī Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 2011.gada 1.janvāra) 10.panta 5.punkts paredz, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Tā kā dzīvokļa īpašuma lietošana nav iespējama bez zemes lietošanas, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, secināms, ka minētā likuma norma noteica arī dzīvokļa īpašnieka pienākumu maksāt par citai personai piederošas zemes lietošanu.

Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Atbilstoši iepriekš minētajām tiesību normām, tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā nav nozīmes tam apstāklim, ka starp pusēm nebija noslēgts zemes nomas līgums, jo saistību tiesība starp prasītāju, kā viņam piederoša zemes gabala daļas iznomātāju, un atbildētāju, kā zemes gabala daļas nomnieku (lietotāju), konkrētajā gadījumā ir nodibināta uz likuma pamata.

Ņemot vērā to, ka starp pusēm laikā, kad zeme piederēja prasītājam, ir konstatējama faktiska zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšana, prasītājam ir nosakāmas tiesības saņemt nomas maksu par tam piederošās zemes lietošanu, atbilstoši likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta nosacījumiem, tas ir, 5% gadā no zemesgabala 6882 m^2 platībā 682/11874 domājamo daļu kadastrālās vērtības par laiku no 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobrim un 6% gadā par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2012.gada 5.septembrim, vienlaikus nosakot, ka zemes nomas maksa 2008., 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējā gada nomas maksu vairāk nekā par 25%.

Saskaņā ar lietā iesniegtiem aprēķiniem, kas veikti vadoties no likuma ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta nosacījumiem un ņemot vērā Valsts zemes dienesta informāciju par prasītājai piederošā zemes gabala kadastrālo vērtību un dzīvojamai mājai piesaistītās zemes platību, kā arī atbildētāja kopīpašuma daļas, zemes nomas maksa par laiku no zemes nomas maksa par laiku no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim kopā ar pievienotās vērtības nodokli ir LVL 822, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli LVL 141,52 apmērā. Savukārt nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas summa par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 1.septembrim, saskaņā ar prasītāja aprēķinu ir LVL 63,72.

Ņemot vērā iepriekš minēto,tiesa atzīst, ka prasība daļā par zemes nomas maksas, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli, LVL 822 apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas LVL 63,72 apmērā piedziņu ir apmierināma pilnā apmērā. Savukārt prasība daļā par pievienotās vērtības nodokļa, kas aprēķināts par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, LVL 13,77 apmērā piedziņu prasība ir noraidāma, kā nepamatota. Nonākot pie šāda secinājuma tiesa ņem vērā to, ka no likuma ''Par pievienotās vērtības nodokli" normām neizriet, ka ar šo nodokli būtu apliekami nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi.

No lietā iesniegtās MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'' administratora 2013.gada 10.janvāra vēstules Nr. SA-01-36, kas adresēta atbildētājam, kopijas izriet, ka tajā izteikts lūgums (pieprasījums) veikt zemes nomas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas samaksu līdz 2013.gada 15.janvārim.

Rakstveida paskaidrojumos tiesai atbildētājs norādījis, ka ir saņēmis iepriekš minēto vēstuli.

Lietā nav strīda, ka atbildētājs vēstulē noteiktajā termiņā nav veicis nevienu maksājumu. Tāpat arī starp pusēm nav panākta vienošanās par citu samaksas termiņu vai kārtību.

Saskaņā ar Civillikuma 1652.panta 3.punktu, parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas.

Tā kā 2013.gada 10.janvāra vēstulē prasītājs bija noteicis samaksas termiņu no likuma izrietošiem maksājumiem par tam piederošās zemes lietošanu, tiesa atzīst, ka atbildētājam noteiktais samaksas termiņš bija saistošs.

Civillikuma 2141.pantā noteikts nomnieka pienākums, novilcinot maksājumus, maksāt nokavējuma procentus, savukārt Civillikuma 1765.panta pirmajā daļā noteikts, ka gadījumā, ja procentu apmērs nav noteikts darījumā, likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā.

Pamatojoties uz minēto, tiesa atzīst par pamatotu un apmierināmu prasījumu par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, kas, saskaņā ar 2014.gada 4.februārī tiesā iesniegtajiem prasības summas precizējumiem, par laika periodu no 2013.gada 15.janvāra līdz 2014.gada 4.februārim ir aprēķināti LVL 57,75 apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā norāda prasījuma veidu un piedzenamo summu, atsevišķi, uzrādot galveno parādu un procentus, laiku, par kādu procenti piespriesti, kā arī prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus minot to apmēru.

Līdz ar to, tiesa secina, ka prasītājam nosakāmas tiesības līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja procentus Civillikuma 1765.panta pirmajā daļā noteiktajā apmērā, tas ir, 6% gadā no piedzītās zemes nomas maksas, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli, un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli kopsummas, tas ir, LVL 885,74 par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Bez tam, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu un ceturto daļu, no atbildētāja par labu prasītājam piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai LVL 134,93 apmērā.

Atbilstoši Padomes 1997.gada 17.jūnija Regulai (EK) Nr. 1103/97 un *Euro* ieviešanas kārtības likuma 6.pantam, no atbildētājas piedzenamās naudas summas konvertējamas uz *euro* pēc maiņas kursa 1 *euro* = 0,702804 lati.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījumu daļai.

Tā kā prasītājs, atbilstoši Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktam, ceļot tiesā prasību bija atbrīvots no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos, no atbildētāja par labu valstij piedzenama valsts nodeva EUR 201,37 apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 20,33 apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu atbildētājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei - desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.pantu, 42.panta pirmo daļu, 97., 195., 204.^{1} pantu, tiesa

nosprieda

daļēji apmierināt MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', reģistrācijas Nr.44103029246, administratora prasību pret /pers. B/, personas kods /personas kods/, par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu, zemes nomas maksas parāda piedziņu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu un likumisko nokavējuma procentu piedziņu;

atzīt, ka starp SIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', reģistrācijas Nr.44103029246, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, laikā no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim faktiski pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par daudzdzīvokļu mājai /adrese/, kadastra numurs /numurs E/, pieguļošā zemesgabala daļas nomu 6882 m^2 platībā no zemesgabala, kas atrodas Jaunciema gatvē, Rīgā, kadastra numurs /numurs B/, proporcionāli /pers. B/, personas kods /personas kods/, piederošām 682/11874 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas;

noteikt zemes nomas maksu 5% gadā no iepriekš minētā zemesgabala 682/11874 domājamo daļu kadastrālās vērtības par laiku no 2004.gada 1.marta līdz 2009.gada 31.oktobrim un 6% gadā no 2009.gada 1.novembra līdz 2012.gada 30.jūnijam, vienlaikus nosakot, ka zemes nomas maksa 2008., 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējā gada nomas maksu vairāk nekā par 25%;

piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', reģistrācijas Nr.44103029246, zemes nomas maksu par laiku no 2004.gada 1.marta līdz 2012.gada 5.septembrim EUR 968,26, nomas maksai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli EUR 201,36, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli EUR 90,67 un likumiskos nokavējuma procentus par laiku no 2013.gada 16.janvāra līdz 2014.gada 4.februārim EUR 82,17, kopā piedzenot EUR 1342,46 (viens tūkstotis trīs simti četrdesmit seši *euro* un četrdesmit seši *euro* centi);

noteikt MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', reģistrācijas Nr.44103029246, tiesības saņemt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, likumiskos 6% gadā no piedzītās zemes nomas maksas, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli, un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli kopsummas, tas ir, EUR 1260,29 (LVL 885,74) par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai);

noraidīt MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', reģistrācijas Nr.44103029246, prasību daļā par pievienotās vērtības nodokļa, kas aprēķināts par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, piedziņu;

piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu MSIA ''PELTES ĪPAŠUMI'', reģistrācijas Nr.44103029246, ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 191,99 (viens simts deviņdesmit viens *euro* deviņdesmit deviņi *euro* centi);

piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu EUR 201,37 (divi simti viens *euro* un trīsdesmit septiņi *euro* centi);

piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 20,33 (divdesmit *euro* trīsdesmit trīs *euro* centi);

noteikt 10 dienu sprieduma labprātīgas izpildes termiņu, skaitot to no sprieduma stāšanās spēkā. Dokuments, kas apliecina valsts nodevas un ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu, iesniedzams tiesas kancelejā sprieduma labprātīgās izpildes termiņā.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas diena 2014.gada 4.marts.

Tiesnese I.Strode