Lietas arhīva Nr. C-0763-20/10
ECLI:LV:VRT:2020:0401.C29405719.4.S

Lieta Nr. C29405719
Lietvedības Nr.C-0763-20/10

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā
Madonā 2020. gada 1. aprīlī

Vidzemes rajona tiesa
tiesnese Inna Lipša
ar tiesas sēdes sekretāri Ingu Piņķi,
piedaloties prasītāja SIA "LIELDAMME", /pers. A/, /pers. B/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. C/,
atbildētāja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotajam pārstāvim /pers. D/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "LIELDAMME", /pers. A/, /pers. B/ prasībā pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes piespiedu nomas attiecību konstatēšanu, nomas maksas parāda, likumisko procentu un zaudējumu piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2019. gada 5. jūlijā prasītājs SIA „LIELDAMME", /pers. A/ un /pers. B/ Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā cēluši prasību pret atbildētāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu, ar grozījumiem 2020. gada 14. februārī un lūdza:

1) atzīt, ka starp prasītājiem kā iznomātājiem un dzīvojamās mājas /adrese/, īpašnieku, kura vietā un vārdā nomnieka pusē kā minētās mājas pārvaldnieks rīkojas atbildētājs, no 2018. gada 1. janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par minētajai mājai piesaistītā zemesgabala 2346m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar nomas maksu no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim - 5% apmērā 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;

2) piedzīt no atbildētāja SIA "LIELDAMME" labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019. gadu 373,56 *euro* un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019. gada 31. decembrim procentus 27,29 *euro*, nosakot prasītājam tiesības saņemt no atbildētāja 6% no pamatparāda par laiku no 2020. gada 1. janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

3) piedzīt no atbildētāja /pers. A/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019. gadu 5816,93 *euro* un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019. gada 31. decembrim procentus 424,95 *euro*, nosakot prasītājam tiesības saņemt no atbildētāja 6% no pamatparāda par laiku no 2020. gada 1. janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

4) piedzīt no atbildētāja /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019. gadu 480,30 *euro* un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019. gada 31. decembra procentus 35,09 *euro*, nosakot prasītājam tiesības saņemt no atbildētājas 6% no pamatparāda par laiku no 2020. gada 1. janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

5) Noteikt, ka par nomas attiecību laiku, kas sācies no 2020. gada 1. janvāra nomas maksa jāmaksā par katru kalendārā gada ceturksni līdz attiecīgā ceturkšņa trešā mēneša 1. datumam.

6) Piedzīt no atbildētāja par labu SIA "LIELDAMME" tās samaksāto valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Lieta saskaņā ar Civilprocesa likuma 32.^{1} pantu nosūtīta izskatīšanai pēc piekritības Vidzemes rajona tiesai.

Prasības pieteikumā norādīti šādi argumenti.

[1.1] Prasītājiem kopīpašumā pieder nekustamais īpašums – zemes gabals ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, kura daļa 2346 m² platībā ir daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ar adresi /adrese A/ (turpmāk arī - Dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, kas ir Valsts zemes dienestā (VZD) reģistrēta zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, (turpmāk arī - Funkcionāli nepieciešamais zemesgabals un Piesaistītais zemesgabals).

Dzīvojamajai mājai /adrese/ ir funkcionāli nepieciešama daļa no prasītājiem piederošā zemesgabala 2346 m² platībā, par kuras nomu laikā no 2015. gada 7. aprīļa līdz 2017. gada 31. decembrim bija 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. No 2018. gada 1. janvāra uz likuma pamata turpina pastāvēt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai funkcionāli piesaistītā zemesgabala lietošanu.

[1.2] Lai gan, sākot ar 2018. gada 1. janvāri, pusēm nebija izdevies vienoties par zemes nomas līguma noslēgšanu rakstveidā, atbildētājs nebija maksājis prasītājiem zemes nomas maksu paša 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.

[1.4] Ņemot vērā līdzīgās civillietās atbildētāja pārstāvju norādīto informāciju, ka atbildētājs parasti zemes nomas maksu no dzīvokļu īpašniekiem

iekasē par gada ceturkšņiem, SIA "LIELDAMME" 2020. gada 12. februāra vēstulē Nr. 86/2020 nosūtīja atbildētājam Vienošanās par zemes /adrese/, nomas maksājumiem no 2020. gada 1. janvāra projektu 2020. gada 12. februāra redakcijā, kuras 1. punktā paredzēts, ka par nomas attiecību laiku, kas sācies no 2020. gada 12. februāra nomas maksa jāmaksā par katru kalendārā gada ceturksni līdz attiecīgā ceturkšņa trešā mēneša 1. datumam. Tāpēc celtā prasība papildināta arī ar šādu lūgumu.

[1.5] Prasītājs prasības pieteikuma grozījumos groza prasību, izslēdzot attiecīgo prasījumu par zaudējumu atlīdzību samaksātā pievienotās vērtības nodokļa apmērā, tas ir, 628,48 *euro*.

[2] 2019. gada 15. augustā Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā saņemti atbildētāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" rakstveida paskaidrojumi par celto prasību, no kuriem izriet, ka atbildētājs 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 atbildētājam 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 atbildētājam 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 prasītājam 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. 7.4-1/242/2015 ir spēkā arī pēc 2017. gada 31. decembra. Prasītāji 2018. gada 4. janvārī nosūtīja atbildētājam vēstuli ar informāciju par nomājamā zemes gabala aktuālo kadastrālo vērtību un 2018. gadam aprēķināto zemes nomas maksu (5,85% no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības), papildus piemērojot pievienotās vērtības nodokli.

Savukārt atbildētājs 2018. gada 9. februārī nosūtīja prasītājiem zemes piespiedu nomas līguma projektu, kurā zemes nomas maksa 2018. gadam paredzēta 5% no nomājamā zemes gabala kadastrālās vērtības, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli. Prasītāji tikai 2018. gada 20. decembrī nosūtīja atbildētājam vēstuli atgādinājumu par saistību samaksāt atlīdzību par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala lietošanu 2018. gadā, pieprasot samaksāt zemes nomas maksu 5% apmērā no zemes gabala 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 norādīto, atbildētājs 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 atbildētāja 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, atbildētājs uzskata, ka likumisko nokavējuma procentu aprēķināšana konkrētajā gadījumā nav pieļaujama.

[2.4] Atbildētājs uzskata, ka prasītāji nav pamatojuši prasījumu par zemes nomas maksas apmēru 6% no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības no 2019. gada 1. maija, kā arī nav norādījuši tiesību normu vai vismaz likumu, uz kura šāda prasība tiek pamatota.

[2.5] Atbildētājs norāda, ka līdz prasības pieteikuma iesniegšanai tiesā, ir pielicis visas pūles, lai puses varētu noslēgt zemes nomas līgumu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, attiecīgi noslēgt līgumu ar tādu nomas maksu kā šobrīd lūdz prasītāji (izņemot jautājumu par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu) un rakstveidā nodibināt nomas tiesiskās attiecības, kas būtu par pamatu samaksāt prasītājiem zemes nomas maksu. Taču tieši prasītāju piedāvātā zemes nomas maksas procentu likme (5,85% no zemes kadastrālas vērtības, papildus nomas maksai piemērojot pievienotās vērtības nodokli) bijis šķērslis nomas tiesisko attiecību nodibināšanai.

Tādējādi, piemērojot Civilprocesa likuma 41. pantu atbilstoši tiesas izdevumu atlīdzināšanas jēgai un mērķim, par tiesvedības procesu ir jāmaksā tam, kurš ir vainojams šo izmaksu radīšanā. Atbildētājs uzskata, ka nav vainojams prasītāju tiesību aizskārumā un lūdz tiesu izvērtēt šo gadījumu, jo atbildētājs nav devis iemeslu pamatotas prasības celšanai, jo pieņemamu risinājumu puses varējušas panākt ārpus tiesas ceļā.

[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. Neuzturēja prasību daļā par zaudējumu piedziņu. Papildus norādīja, ka prasītāji pamatoti prasa zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu par piesaistītā zemes gabala lietošanu starp kopīpašniekiem, kā iznomātājiem, no vienas puses, un dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpstošām personām), kuru vietā nomnieka pusē kā attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks rīkojas atbildētājs. Nomas maksas parāda piedziņa attiecīgi tiek vērsta pret atbildētāju, kā personu, kurai ir pašvaldības dots pilnvarojums un likumā paredzēta tiesība pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību tiesā uz attiecīga pilnvarojuma pamata, par ko starp pusēm strīda nav.

[3.1] Tiesas sēdē atbildētāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotais pārstāvis /pers. D/ prasību neatzina, uzturēja iesniegtos paskaidrojumus, kas pamato iebildumus pret prasību. Papildus norādīja, ka atbildētājs nevarēja slēgt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem neizdevīgu zemes nomas līgumu, kurā 2018. gadā papildus zemes nomas maksai 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā un 2019. gadā līdz 30. aprīlim papildus zemes nomas maksai 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā prasītāji paredzējuši pievienotās vērtības nodokļa samaksu. No pievienotās vērtības nodokļa samaksas prasītāji atteikušies tikai ar prasības pieteikuma grozījumiem.

Norādīja, ka prasītāji nav pierādījuši, ka taisnīga zemes nomas maksa no 2019. gada 1. maija ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, nepiekrita, ka piemērojama likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrā daļa. jo tā nav attiecināma uz gadījumiem, kad uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, turklāt, prasītāji nav bijušie zemes īpašnieki minētā likuma izpratnē vai to mantinieki.

Noraidīja prasītāju pilnvarotā pārstāvja apgalvojumu, ka pušu strīdā citā lietā Daugavpils tiesa noteikusi nomas maksas apmēru no 2019. gada 1. maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, jo tāds apmērs sprieduma rezolutīvajā daļā nav noteikts.

Norādīja, 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.

Kā atzīts tiesību doktrīnā, civiltiesiskajā strīdā pusēm ir pretējas intereses un viedokļi un katra puse cenšas pārliecināt tiesu par noteiktu tiesisko attiecību un juridiski nozīmīgu faktu esamību vai neesamību. To var panākt ar pierādījumiem un pierādīšanu (*A.Līcis. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 62. lpp.)*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190. panta otro daļu tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 93. panta pirmajai daļai nosaka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Savukārt Civilprocesa likuma 96. panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

[4.1] Pušu starpā nepastāv strīds par to, ka prasītājiem kopīpašumā pieder zemes gabals, ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs B/, kura daļa 2346 m² platībā ir daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ar adresi /adrese A/ funkcionāli nepieciešamais zemesgabals - SIA „LIELDAMME" – 56/1000 domājamās daļas, /pers. A/ – 109/125 domājamās daļas, bet /pers. B/ – 72/1000, uz kura atrodas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā esošā dzīvojamā māja /adrese/.

Ņemot vērā, ka no lietas materiālos esošā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/izraksta redzams, ka prasītāja /pers. A/ mantojusi mirušai kopīpašniecei /pers. J/ piederošās zemesgabala domājamās daļas, tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civillikuma 701. pantu /pers. A/ ir tiesīga prasīt arī likumā noteiktās zemes nomas maksas parāda par laiku no 2018. gada 1. janvāra samaksu par zemesgabala 109/125 domājamo daļu nomu.

Lietā nav strīda, ka dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, tās, pamatojoties uz Rīgas pilsētas pašvaldības pilnvarojumu, veic atbildētājs SIA „Rīgas namu pārvaldnieks".

Lietā nepastāv strīds arī par to, ka 2015. gada 7. aprīlī starp prasītājiem un atbildētāju, kurš rīkojies 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. 7.4-1/242/2015.

Starp prasītājiem un atbildētāju noslēgtā līguma termiņš ir beidzies 2017. gada 31. decembrī. Jauns zemes nomas līgums starp pusēm nav noslēgts, jo puses nav vienojušās par zemes nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām - par zemes nomas maksas apmēru.

[4.2] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septīto daļu valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Kā jau minēts iepriekš atbildētājs SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" apsaimnieko dzīvojamo māju /adrese/, pamatojoties uz dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu, kas noslēgts ar Rīgas pilsētas pašvaldību, minētās dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir atbildētājs, un dzīvojamā māja atrodas uz prasītājiem piederošā zemes gabala.

Judikatūrā nostiprinājusies atziņa: 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 (*Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01, Augstākās tiesas 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016*) un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums).

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 nosaka likums.

[4.3] 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 norādīto, tiesa atzīst par nepamatotu atbildētāja viedokli, ka tam ir tikai tiesības, nevis pienākums slēgt līgumu par attiecīgai dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala 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.

Senāta 2019. gada 8. februāra spriedumā lietā Nr. C28409512, SKC-5/2019 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 (*sprieduma 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 prasītāji kā zemes īpašnieki pamatoti cēluši prasību par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu pret atbildētāju, kas pēc Rīgas pilsētas pašvaldības pilnvarojuma ir dzīvojamās mājas pārvaldnieks uz likuma pamata.

[4.4] 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. Savukārt no 2019. gada 1. maija saskaņā ar iepriekš minēto likuma normu zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

[4.5] No lietā esošiem pierādījumiem izriet, ka atbildētājs faktiski nebija cēlis iebildumus pret laikā no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim likumā noteikto maksimālo zemes nomas maksas apmēru - 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, ko apliecina gan atbildētāja 2018. gada 9. februāra vēstule Nr. 1-2/7333 un tai pievienotais zemes piespiedu nomas līguma projekts, gan atbildētāja 2018. gada 6. aprīļa vēstule Nr.1- 2/7372, gan arī atbildētāja 2019. gada 18. janvāra vēstule Nr. 1-2/2837 un tai pievienotais vienošanās par zemes nomas maksas samaksu projekts.

Tāpat arī lietas izskatīšanas gaitā atbildētājs faktiski nebija cēlis iebildumus pret laikā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. aprīlim likumā noteikto maksimālo zemes nomas maksas apmēru - 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Līdz ar to tiesa secina, ka pusēm faktiski vairs nepastāv strīds par ka zemes nomas maksas apmēru, kas norādīts sprieduma 4.5. punktā.

Ņemot vērā minēto, tiesa uzskata, ka šajā daļā celtā prasība apmierināma, atzīstot, ka starp zemes īpašniekiem kā iznomātājiem, un dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību kā nomnieku, kuru pārstāv atbildētājs kā pārvaldnieks, no 2018. gada 1. janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par piesaistītā zemesgabala 2346 m² platībā lietošanu mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar zemes nomas maksu 5% no zemes kadastrālās vērtības no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim, un ar zemes nomas maksu 4% no zemes kadastrālās vērtības no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. aprīlim.

Lietā pastāv strīds par zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija.

[4.6] 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% 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 (prasītājiem SIA „LIELDAMME" un /pers. A/), un segt citus zemes īpašuma uzturēšanai nepieciešamos izdevumus.

Savukārt atbildētāja 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.

[4.7] Ņemot vērā to, ka kopš 2019. gada 1. maija likums vairs nenosaka ne minimālo, ne arī 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.

Tiesa uzskata, ka likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrā daļa nav piemērojama, jo tā attiecas uz bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem, kam atjaunotas zemes īpašuma tiesības, bet pievienotā zemesgrāmatu apliecības izdruka apstiprina, ka prasītāji neatbilst šai kategorijai, jo īpašuma tiesības ieguvuši darījumu rezultātā. Minētā likuma 12. panta $2.^2$ daļa tieši nosaka zemes nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku, proti, zemes nomas maksa nosakāma pusēm vienojoties. To pašu paredz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrā daļa.

Satversmes tiesa 2018. gada 12. aprīļa (*lieta Nr. 2017-17-01*) spriedumā tika atcēlusi apstrīdētās normas, kas tajā skaitā paredzēja nomas maksas apmēru 6% gadā, secinot, ka apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtā (*sprieduma 22.3. punkts*). No minētā sprieduma neizriet, ka Satversmes tiesa būtu vērtējusi tobrīd likumā noteikto zemes nomas maksas apmēra 6% gadā atbilstību patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu.

Tiesa uzskata, ka prasītājiem tiesai bija jāiesniedz pierādījumi, lai tiesa varētu izvērtēt, vai no 2019. gada 1. maija zemes nomas maksa nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālā vērtības. Prasītāju pilnvarotais pārstāvis uzskatīja, ka prasījums ir pierādīts ar norādīto pamatojumu.

Līdz ar to tiesa secina, ka prasītāji nav pierādījuši, ka zemes nomas maksas apmērs no 2019. gada 1. maija nosakāms 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

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 (*Augstākās tiesas Senāta 2019. gada 9. aprīļa sprieduma lietā Nr. C28261709, SKC-42/2019 17.3.1. punkt.*) 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%, kas netiek piedzīta papildus zemes nomas maksai), 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.

Tiesa ņem vērā atbildētāja pamatojumu, kas balstīts uz Tieslietu ministrijas piedāvāto risinājumu, kas paredz zemes īpašniekam kompensāciju 4% gadā no dzīvojamās mājas īpašnieku lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. No kompensācijas apmēra robežās starp 2,1-2,5% būtu zemes īpašnieka ienākums, bet 1,5% ir nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme.

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.

[5] Vienlaikus ar nomas tiesisko attiecību atzīšanu, celta arī prasība pret atbildētāju par zemes nomas maksas parāda piedziņu par laiku no 2018. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim.

Atbildētājs pret to cēlis iebildumus, pamatojoties uz Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 12. decembra spriedumā lietā Nr. C31346614, SKC-109/2019, izteikto atziņu (*judikatūras maiņa*), ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā.

Atbildētājs secinājis, ka tas nav piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, nav zemes lietotājs un tādējādi nav un nevar būt parādā prasītājiem. Kā arī atbildētājs nevar nokavēt samaksāt to, ko likums neparedz atbildētājam maksāt. Ar prasījumu par parāda piedziņu prasītājiem jāvēršas pie patiesajiem nomniekiem (dzīvokļu īpašnieku kopību), kuriem saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 5. punktu ir pienākums veikt zemes nomas maksājumus prasītājam, un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9. pantā paredzēta atbildība likumā noteiktajā kārtībā par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6. panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi.

[5.1] Tiesa nepiekrīt šādai atbildētāja izteiktajai tiesību normu interpretācijai.

Tiesa norāda, ka Senāta Civillietu departaments 2019. gada 12. decembra spriedumā ir skaidrojis likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo

māju privatizāciju" 50. panta septīto daļu no brīža, kad stājās spēkā likuma 2008. gada 21. februāra grozījumi un norādījis: "[..] arī tādās dzīvojamās mājās, kurās dzīvokļu īpašnieku kopums (kopība) nav pārņēmis attiecīgās mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, kas var stāties tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, piemēram, noslēgt trīspusējos līgumus starp dzīvokļa īpašnieku kopību, pārvaldnieku un noteiktu dzīvojamās mājas remonta darbu veicēju. 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. Apstāklim, ka attiecīgajā līgumā kā līdzēji norādīti pašvaldība un tās izraudzītais pārvaldnieks, nav nozīmes, jo izšķirošs ir tiesisko attiecību un tajās iesaistīto personu lomas vērtējums pēc būtības. Aplūkojamās apsaimniekošanas attiecības pēc būtības pastāv starp pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras labā un interesēs pārvaldīšana tiek veikta, bet pašvaldība, šīs attiecības nodibinot, ir rīkojusies tikai kā kopības likumiskais pilnvarnieks (*sprieduma 11.5.punkts*)."

Tiesas uzskata, ka atzīstot dzīvokļu īpašnieku kopību par īpaša veida tiesību subjektu, kurš var būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā, Senāts nav atzinis, ka dzīvokļu īpašnieku kopību turpmāk nedrīkst pārstāvēt pārvaldnieks.

Joprojām atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta 5. punktam un 6. panta otrās daļas 4. punktam un pārejas noteikumu 7. punktam pārvaldnieks ir persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā (veic uzdotās pārvaldīšanas darbības), tajā skaitā risina jautājumus saistībā ar mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu, bet obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību izdevumu segšana ir dzīvokļu īpašnieku pienākums (*Dzīvokļu īpašuma likuma 13. pants, dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta trešā daļa*).

To, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir divi civiltiesību subjekti – zemes īpašnieks un ēkas īpašnieks, bet pārvaldnieks nav piespiedu nomas subjekts, Augstākās tiesas Civillietu departaments norādīja jau 2016. gada 22. novembra spriedumā lietā Nr. SKC-226/2016, Nr. C30458513 (*sprieduma 8.2. un 8.3. punkts*).

Tādējādi tiesas ieskatā joprojām zemes īpašnieki var prasīt zemes nomas maksas piedziņu no pārvaldnieka, kurš pārstāv dzīvokļu īpašnieku kopību. Pie kam, konkrētajā gadījumā atbildētājs no dzīvokļu īpašniekiem arī pēc 2018. gada 1. janvāra, neesot līgumam, iekasē zemes nomas maksu, un ir pamats uzskatīt, ka šāds uzkrājums tiek veidots, lai nepieļaujot kavēšanos, kas nodarītu zaudējumus dzīvokļu īpašniekiem, pēc nomas tiesisko attiecību atzīšanas ar spriedumu varētu samaksāt zemes īpašniekiem nomas maksu.

[5.2] Saskaņā ar Valsts zemes dienesta 2018. gada 2. janvāra izziņas Nr. 9-01/699158-1/43 un 2019. gada 2. janvāra izziņas Nr.9-01/791459-1/45 (kopijām) dzīvojamajai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (kadastra Nr. /numurs A/) 2346m^2 platībā kadastrālā vērtība 2018. un 2019.gadā bija noteikta 64 499 *euro* apmērā (katrā gadā atsevišķi).

Tādējādi zemes piespiedu nomas maksa laikā no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim par dzīvojamajai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 2346 m^2 platībā lietošanu ir 3224,95 *euro* gadā (5%) (64 499 *euro*/100*5/365*365), bet laikā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim – 2579,96 *euro* gadā (4%) (64 499 *euro*/100*4/365*365).

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

Ņemot vērā prasītājiem piederošajam zemesgabalam 2346m^2 platībā 2018. un 2019. gadā noteikto kadastrālo vērtību, tiesa secina, ka no atbildētāja 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" – 180,60 *euro* (3224,95 *euro* *56/1000), /pers. A/ – 2812,15 *euro* (3224,95 *euro**109/125) un /pers. B/ – 232,20 *euro* (3224,95 *euro**72/1000), bet par laiku no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim šādā apmērā: SIA „LIELDAMME" – 144,48 *euro* (2579,96 *euro**56/1000), /pers. A/ – 2249,72 *euro* (2579,96 *euro**109/125) un /pers. B/ – 185,76 *euro* (2579,96 *euro**72/1000).

Savukārt prasība daļā par zemes nomas maksas parāda 48,48 *euro* piedziņu par labu

SIA „LIELDAMME", 755,06 *euro* par labu /pers. A/ un 62,34 *euro* par labu /pers. B/ nav pamatota un ir noraidāma.

[6] Prasītāji lūdz piedzīt no atbildētāja par nomas maksas nokavējumu likumiskos nokavējuma procentus par laiku līdz 2019. gada 31. decembra.

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

Atbildētājs iebilst likumisko nokavējuma procentu piedziņai, pamatojoties uz Civillikuma 1656. pantu, kas nosaka, ka parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par saistību, kuras izpildījumu no viņa prasa, vai par tās apmēru.

Izvērtējusi lietas materiālos esošos dokumentus, kas apliecina pušu saraksti: SIA "LIELDAMME" 2018. gada 4. janvāra vēstule Nr. 42/2018, kurā paziņots, ka no 2018. gada zemes nomas maksa ir 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2018. gada 9. marta vēstule Nr. 147/2018 par piespiedu nomas maksu 2018. gada 1. ceturksnī, kas pamatota ar zemes nomas līguma Nr. 7.4-1/242/2015 noteikumiem un rēķins Nr. 124/2018 ar pievienotās vērtības nodokļa maksājumu; 2018. gada 20. decembra atgādinājums samaksāt zemes nomas maksu 2018. gadā un rēķins Nr. 405/2018, kurā norādīts arī pievienotās vērtības nodokļa maksājums; 2019. gada 3. janvāra vēstule Nr. 12/2019 par zemes nomas maksu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019.gada 30. aprīlim 4% gadā un no 2019. gada 1. maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un pievienotās vērtības rēķinu izrakstīšanu; 2019. gada 11. jūlija vēstule Nr. 214/2019 par pievienotās vērtības nodokļa rēķinu nosūtīšanu un rēķins Nr. 204/2019; 2020. gada 12. februāra vēstule Nr. 86/2020 ar pievienotu vienošanās projektu par zemes nomas maksājumiem no 2020. gada 1. janvāra, kurā nomas maksa norādīta 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības; kā arī SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2018. gada 9. februāra vēstule Nr.1-2/7333 ar pievienotu zemes piespiedu nomas līguma un pakalpojumu līguma projektu par zemes nomas maksas apmēru 2018. gadā 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2018. gada 6. aprīļa vēstule Nr. 1-2/17372 par iebildumiem pret prasītāju izrakstītajiem nomas maksas rēķiniem ar pievienotu pievienotās vērtības nodokļa maksājumu, un atkārtotu piedāvājumu vienoties par nomas maksu 5% 2018. gadā; 2019. gada 18. janvāra vēstule Nr. 1-2/2837, ar kuru nosūtīts vienošanās projekts par zemes nomas maksu 5% 2018. gadā, tiesa secina, ka puses nav spējušas vienoties par zemes nomas līguma noteikumiem, tostarp zemes nomas maksas apmēru un atbildētāja pienākumu maksāt pievienotās vērtības nodokli, tāpēc arī zemes īpašnieki 2019. gada 5. jūlijā cēla prasību tiesā.

Tādējādi tiesa atzīst, ka pušu strīds par zemes nomas maksas apmēru un līdz ar to no

atbildētāja 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 (*Augstākās tiesas 2014. gada 21. marta sprieduma lietā Nr. C32103508, SKC-135/2014 13. punkts, 2016. gada 4. marta sprieduma lietā Nr. C27197411, SKC-40/2016 12.2. punkts un 2018. gada 26. janvāra sprieduma lietā Nr. C04239908, SKC-90/2018 13. un 14. punkts*).

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka prasības daļā par likumisko nokavējuma procentu 27,29 *euro* par labu SIA "LIELDAMME", 424,95 *euro* par labu /pers. A/ un 35,09 *euro* par labu /pers. B/ piedziņu apmierināšanai nav tiesiska pamata, tāpēc tā pilnībā ir noraidāma.

[7] Prasītājs lūdz noteikt, ka par nomas attiecību laiku, kas sācies no 2020. gada 1. janvāra nomas maksa jāmaksā par katru kalendārā gada ceturksni līdz attiecīgā ceturkšņa trešā mēneša 1. datumam.

Tiesa norāda, ka zemes un ēkas īpašniekiem likums paredz savstarpēji vienoties un brīvprātīgi noslēgt zemes nomas līgumu arī gadījumā, ja pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Tomēr, ja vienoties neizdodas, prasība ceļama tiesā, un saskaņā ar Civillikuma 2124. un 1523. pantu tiesa izšķir strīdu tikai par nomas līguma būtiskām sastāvdaļām – priekšmetu un maksu.

Ņemot vērā, ka nomas maksas samaksas kārtības un termiņa noteikšana nav līguma būtiska sastāvdaļa, un tiesa to nenosaka, prasītāju lūgums ir noraidāms.

[8] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 223. panta 4. punktu, ņemot vērā iesniegtos prasības pieteikuma grozījumus daļā par PVN, tiesa izbeidz tiesvedību prasībā par zaudējumu 628,48 *euro* piedziņu, jo prasītāji no prasības atteikušies.

Tiesa izskaidro, ka saskaņā Civilprocesa likuma 225. pantu, ja tiesvedība izbeigta, atkārtota griešanās tiesā strīdā starp tām pašām pusēm, par to pašu priekšmetu un uz tā paša pamata nav pieļaujama.

[9] Tiesa atzīst, ka atbildētāja atsaukšanās uz Augstākās tiesas 2018. gada 29. janvāra sprieduma lietā Nr. C04057015, SKC-48/2018 14.2. punkta atziņām nav pamatota, jo paustās atziņas attiecas uz mantojuma prasību, kas celta pret valsti, kurai piekrīt bezmantinieka manta, un valsts tiek atbrīvota no tiesas izdevumu samaksas, jo nav vainojama, ka mantiniekiem mantojuma tiesības jākārto tiesā. Minētie apstākļi nav salīdzināmi ar konkrētās lietas apstākļiem.

Prasības pieteikumā un tā grozījumos prasītāji, kā arī atbildētājs paskaidrojumos norādījuši vairākus Augstākās tiesas un zemāku instanču tiesas spriedumus, ar kuriem pamato savus argumentus šajā lietā.

Pamatojoties uz Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņām, tiesas pienākums ir argumentēt

spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (*ECT 1994. gada 19. aprīļa sprieduma „Van de Hurk v. The Netherlands" 61. punkts*).

Ņemot vērā norādīto tiesa nevērtē visus pušu norādītos nolēmumus kopsakarā ar šo lietu, bet atsaucas tikai uz tiem, kas tiesas ieskatā nepieciešami sprieduma argumentēšanai.

[10] Lietā noskaidrots, ka puses vairāk kā pusotra gada laikā pirms prasības celšanas tiesā nespēja vienoties par zemes nomas maksu, kas ir nomas līguma būtiska sastāvdaļa, un citiem līguma papildus noteikumiem. Kā tiesa norādīja iepriekš, strīdus gadījumā pienākums sniegt tiesā prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu noteikts ne tikai prasītājam, bet arī atbildētājam, kurš attiecīgu prasību pret zemes īpašniekiem nebija cēlis.

Tiesa nepiekrīt atbildētāja viedoklim, ka atbildētājs nav devis iemeslu prasības celšanai un nav vainojams prasītāju tiesību aizskārumā un tas būtu atbrīvojams no pienākuma segt prasītājam SIA „LIELDAMME" tā samaksātos tiesas izdevumus, tāpēc piemērojami Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas noteikumi par tiesas izdevumu atmaksāšanu.

[10.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu gadījumā, ja prasību apmierina daļēji, tiesas izdevumus piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanas prasījumu prasība tiek apmierināta pilnībā, tādējādi no atbildētāja ir piedzenama valsts nodeva 70 *euro*.

Prasītājs ir samaksājis valsts nodevu 604,54 *euro* (441,12 *euro* +163,42 *euro*) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,46 *euro*.

Ņemot vērā, ka celtā prasība par nomas maksas, likumisko nokavējuma procentu un zaudējumu piedziņu 6670,79 *euro* kopsummā tiek apmierināta daļēji, piedzenot nomas maksas parādu 5804,91 *euro* apmērā, tas ir, 87,02% apmērā (5804,91 *euro* x 100/6670,79 *euro*), no atbildētāja proporcionāli prasības apmierinātajai daļai prasītāja labā piedzenami tiesas izdevumi - valsts nodevas daļa 502,21 *euro* (604,54 *euro* - 70 *euro* =534,54 *euro*, 87,02 % no 534,54 *euro* = 465,16 *euro*), ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu daļa 4,75 *euro* (87,02% no 5,46 *euro*) apmērā.

[11] 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, 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 (*Augstākās tiesas 2016. gada 29. janvāra lēmuma lietā Nr. C28283311, SKC-1331/2016 7.1. punkts*).

[12] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu un likuma „Par valsts apdraudējuma un tā seku novēršanas un pārvarēšanas pasākumiem sakarā ar Covid-19 izplatību" 16. panta trešo daļu atbildētājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei – 60 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, 97., 189.-193., 195., 199., 204.[1] pantu, 223. panta 4.punktu, likuma "Par valsts apdraudējuma un tā seku novēršanas un pārvarēšanas pasākumiem sakarā ar Covid-19 izplatību" 16. panta trešo daļu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp SIA "LIELDAMME", reģistrācijas Nr. 40003444532, /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem, no vienas puses, un dzīvojamās mājas, kadastra Nr. /numurs D/, adrese /adrese B/, īpašnieku, kura vietā nomnieka pusē rīkojas dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr. 40103362321, no otras puses, no 2018. gada 1.janvāra pastāv zemes gabala daļas, kadastra apzīmējums /numurs A/, 2346 m^2 platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksas apmēru no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim 5% (pieci procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības, 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, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim 180,60 *euro*, par laiku no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 144,48 *euro*.

Noteikt SIA "LIELDAMME" tiesības saņemt no atbildētāja 6% gadā no piespriestā nesamaksātā pamatparāda par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr. 40103362321, par labu SIA "LIELDAMME", reģistrācijas Nr. 40003444532, samaksātos tiesas izdevumus: valsts nodevu 502,21 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,75 *euro* apmērā.

Prasītāja SIA "LIELDAMME" labā piedzītā summa ieskaitāma norēķinu kontā Nr. LV19UNLA0001011469127, AS "SEB banka".

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda 48,48 *euro* piedziņu par 2019. gadu un likumisko nokavējuma procentu 27,29 *euro* piedziņu līdz 2019. gada 31. decembrim SIA "LIELDAMME" labā.

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 2018. gada 31. decembrim 2812,15 *euro,* par laiku no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 2249,72 *euro.*

Noteikt /persona/ tiesības saņemt no atbildētāja 6% gadā no piespriestā nesamaksātā pamatparāda par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Prasītājas/pers. R/ labā piedzītā summa ieskaitāma norēķinu kontā Nr. LV19UNLA0001011469127 AS "SEB banka".

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda 755,06 *euro* piedziņu par 2019. gadu un likumisko nokavējuma procentu 424,95 *euro* piedziņu līdz 2019. gada 31. decembrim /pers. A/ labā.

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 2018. gada 31. decembrim 232,20 *euro,* par laiku no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 185,76 *euro.*

Noteikt/pers. T/ tiesības saņemt no atbildētāja 6% gadā no piespriestā nesamaksātā pamatparāda par laiku no nākamās dienas pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa izbeigšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Prasītāja/pers. T/ labā piedzītā summa ieskaitāma norēķinu kontā Nr. LV68UNLA0050008080697 AS "SEB banka".

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda 62,34 *euro* piedziņu par 2019. gadu un likumisko nokavējuma procentu 35,09 *euro* piedziņu līdz 2019. gada 31. decembrim /pers. A/ labā.

Noteikt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 60 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas noteikšanu laikā no 2019. gada 1. maija līdz 2019. gada 31. decembrim apmērā, kas pārsniedz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Noraidīt prasību daļā un nenoteikt, ka par nomas attiecību laiku, kas sācies no 2020. gada 1. janvāri nomas maksa jāmaksā par katru kalendārā gada ceturksni līdz attiecīgā ceturkšņa trešā mēneša 1. datumam.

Izbeigt tiesvedību daļā par zaudējumu 628,48 *euro* piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Vidzemes apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas (datums, kad spriedums ir pieejams tiesas kancelejā), iesniedzot sūdzību Vidzemes rajona tiesā.

Sprieduma pieejamības tiesas kancelejā datums - 2020. gada 1. aprīlis.

Tiesnese Inna Lipša