Lietas arhīva Nr. CA-0263-22/11
ECLI:LV:ZAT:2022:0706.C73546621.8.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jelgavā 2022.gada 6.jūlijā

Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija
tiesas sēdes priekšsēdētājs Aigars Sniedzītis
tiesnese Anita Misiuna
tiesnese Daina Baltā
ar sekretāri Evitu Ahmedčiku
piedaloties prasītājas pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Intai Brūverei

atklātā tiesas sēdē videokonferences režīmā izskatīja civillietu SIA "/Nosaukums A/" prasībā pret Dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību par piespiedu zemes nomas līguma attiecību konstatēšanu, zemes nomas maksas noteikšanu un parāda piedziņu sakarā ar pušu iesniegtajām apelācijas sūdzībām par Zemgales rajona tiesas 2022.gada 23.februāra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāja iesniegusi tiesā prasību un 2021.gada 13.decembrī tās grozījumus, kurā lūdz atzīt, ka starp SIA "/Nosaukums A/", kā nekustamā īpašuma, kas atrodas /adrese/, dzīvojamajai mājai /adrese/, piesaistītās zemes gabala platības 834 m2, bijušo īpašnieci, no vienas puses, un dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras interesēs un vietā nomnieka pusē rīkojas SIA "/Nosaukums B/", no otras puses, laika posmā no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada 12.janvārim pastāvēja nomas tiesiskās attiecības par 6699/9046 domājamajām daļām no dzīvojamajai mājai /adrese/, piesaistītās zemes gabala platību 834 m2, nosakot, ka no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 19.februārim nomas maksa ir 8 % gadā no to kadastrālās vērtības.

Lūdz piedzīt no dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības, kuras interesēs un vietā nomnieka pusē rīkojas SIA "/Nosaukums B/", par labu SIA "/Nosaukums A/" nomas maksas parādu 873,03 *euro* apmērā, kas ir izveidojies par laika periodu no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada 12.janvārim, kā arī tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikums pamatots ar šādiem apstākļiem.

[1.2] Dzīvojamai mājai /adrese/ funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība sastāda 1175 m2 , kurā ietilpst daļa no prasītājas īpašumā bijušā zemesgabala 834 m2 platībā, turpmāk tekstā – zemesgabala daļa. Zemesgabals laika posmā no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada 12.janvārim piederēja prasītājai.

Dzīvojamā māja atrodas SIA "/Nosaukums B/" (turpmāk tekstā – Pārvaldnieks), apsaimniekošanā un pārvaldīšanā. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības interesēs un vietā nomnieka pusē rīkojas Pārvaldnieks.

[1.3] Atbildētāja lietoja prasītājas īpašumā bijušo zemesgabalu un par tā lietošanu atbildētājai ir pienākums maksāt atlīdzību nomas maksas veidā.

[1.4] Ar Zemgales rajona tiesas 2020.gada 4.novembra spriedumu apmierināta prasītājas prasība pret SIA "/Nosaukums C/" par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību, zemes nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu. Atbildētāja nav maksājusi nomas maksu par 6699/9046 domājamo daļu no zemesgabala daļas lietošanu, kaut arī tās visu šo laiku bijušas atbildētājas lietošanā un Pārvaldnieka apsaimniekošanā.

[1.5] Konkrētajā gadījumā nomas maksa nosakāma 8 % apmērā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības gadā, un šāds nomas maksas apmērs konkrētajos apstākļos ir uzskatāms par samērīgu, taisnīgu, patiesu un adekvātu atlīdzību par zemes nomu atbilstoši Civillikuma 5. un 2120.panta noteikumiem, kā arī atbilstoša normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām Latvijas Republikā. Maksai par zemes lietošanu būtu jābūt tādai, lai tā, pirmkārt, segtu visus ar šo saistītos zemes īpašnieka objektīvos izdevumus, piemēram, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par citas personas lietošanā esošo zemes gabalu, administratīvos un personāla izdevumus, grāmatvedības pakalpojumus, iekasēšanas riskus un procentus, un, otrkārt, lai atdeve jeb peļņa no īpašuma būtu taisnīga, proti, lai īpašums dotu arī labumu jeb augļus tā īpašniekam.

No šim pieteikumam klāt pievienotā zemesgabala daļas lietošanas (nomas) maksas parāda aprēķina izriet, ka atbildētājas nomas maksas parāds prasītājai par laika periodu no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada 12.janvārim sastāda 873,03 *euro*.

Prasība pamatota uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. un 13. pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otro un ceturto daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, Civillikuma 4., 5., 927., 2123., 2120., 2141.pantu.

[2] 2021.gada 19.oktobrī atbildētāja iesniegumā tiesā atsaukusies uz vairākām Latvijas Republikas Senāta spriedumos paustajām atziņām, norādot, ja lietas izskatīšanas gaitā tiesa konstatē, ka prasības pieteikumā atbildētāja statusā norādītā persona nav aizskārusi prasītāja likumīgās tiesības vai intereses, tad šāds apstāklis atzīstams par patstāvīgu pamatu prasības noraidīšanai. Atbildētājs lūdz izbeigt tiesvedību SIA "/Nosaukums A/" prasībā pret SIA "/Nosaukums B/" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu, jo pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223.panta 2.punktu tiesa izbeidz tiesvedību lietā, ja prasību cēlusi persona, kurai nav prasības tiesības.

[3] 2021.gada 3.novembrī atbildētāja iesniegusi iesniegumu (paskaidrojumus), kur norāda, ka prasība ir pretrunīga.

Proti, atbildētājs lietā ir dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopība, bet piedzīt nomas maksas parādu prasītājs lūdz no SIA "/Nosaukums B/". Prasītājs lūdz atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju, kurš pārstāv kopības intereses, pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības. Prasītājs lūdz piedzīt nomas maksu no SIA "/Nosaukums B/" nevis dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības. Tādējādi atkārtoti norāda uz to, ka 2021.gada 21.jūnijā Latvijas Republikas Senāts izskatīja rakstveida procesā lietu Nr.C73291918, SKC50/2021, kur paustas atziņas, ka ne

nomas maksas parāds, ne nomas attiecību konstatēšana ar mājas pārvaldnieku nav pieļaujamas.

[4] Ar Zemgales rajona tiesas 2022.gada 23.februāra spriedumu prasība apmierināta daļēji.

Tiesa nosprieda atzīt, ka starp SIA "/Nosaukums A/" no vienas puses, un dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību no otras puses, laika posmā no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada 12.janvārim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par 6699/9046 domājamajām daļām no dzīvojamajai mājai /adrese/ piesaistītā zemes gabala 834 m2 platībā, nosakot nomas maksu laika periodā no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 12.janvārim 4% (četri procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības, kuru pārstāv SIA "/Nosaukums B/" par labu SIA "/Nosaukums A/" nomas maksas parādu 465,66 *euro*, kā arī tiesas izdevumus 103,16 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 130,96 *euro*, atzīstot, ka SIA "/Nosaukums A/" ir tiesības saņemt likumiskos 6% (seši procenti) gadā no piedzītā, bet nesaņemtā parāda.

Spriedums satur turpmāk minēto motivāciju.

[4.1] No Jelgavas tiesas zemesgrāmatu nodaļas/vieta/ pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr./numurs/ redzams, ka SIA "/Nosaukums A/" laika posmā no 2019. gada 1.februāra līdz 2021.gada 12. janvārim bija īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – zemes gabalu 1684 m² kopplatībā, /adrese/.

[4.2] Lietā nepastāv strīds par to, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/ atrodas uz citai personai piederošas zemes, tai skaitā 834 m2 atrodas uz prasītājai iepriekš piederošā zemesgabala, ko pierāda arī apgrūtinājuma atzīme zemes robežu plānā par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai nepieciešamo funkcionālo platību 834 m2.

Lietā netiek apstrīdēts, ka atbildētāja SIA "/Nosaukums B/" ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldniece.

Lietā pastāv strīds par zemes nomas maksas apmēru un SIA "/Nosaukums B/" tiesībām un pienākumiem šajā lietā.

[4.3] Atbildētājas pārstāvja lūgums izbeigt tiesvedību civillietā nav pamatots un prasība ir celta pret īsto atbildētāju – daudzdzīvokļu mājas /adrese/dzīvokļu īpašnieku kopību.

[4.4] Lai gan atbildētāja nav sniegusi ziņas, vai pārvalda dzīvojamo māju /adrese/ likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50., 54. panta kārtībā, vai arī dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un noslēguši ar SIA "/Nosaukums B/" dzīvojamās mājas pilnvarojuma līgumu, lietā tam nav izšķirošas nozīmes.

[4.5] No dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma aptaujas veidā redzams, ka dzīvokļu īpašnieki balsojuši par to, vai pilnvarot SIA " /Nosaukums B/" slēgt ar zemes īpašnieku nomas līgumu, nosakot nomas maksu 4% gadā.

SIA "/Nosaukums B/" tiesības pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību izriet no likuma, jo zemesgabala uzturēšana, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajai daļai ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība. Apstākļos, kad judikatūrā ir atzīts, ka arī atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav zemes nomas attiecību subjekts (2021.gada 21.decembra Senāta spriedums lietā Nr. C30347120, SKC-753/2021), un dzīvokļu īpašnieku kopība nav pilnvarojusi nevienu citu personu to pārstāvēt, dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvības pienākums gulstas uz pārvaldnieku, t.i. SIA "/Nosaukums B/".

[5] Lemjot par nomas maksas apmēru saskaņā ar Civillikuma 3.pantu ir piemērojams tāds likums, kas bija spēkā laika posmā no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada janvārim.

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa, kas ir spēkā no 2019.gada 1.maija noteic, 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. Savukārt šā likuma 12.panta 2.[1] daļa redakcijā, kas bija spēkā no 2017.gada 13.jūlija līdz 2019.gada 30.aprīlim noteica, ka zemes nomas maksa sākot ar 2019.gada 1.janvāri ir līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Kā redzams no parāda aprēķina, tad prasītāja zemes nomas maksu laika posmā no 2019.gada februāra līdz aprīlim aprēķinājusi 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet pārējā piespiedu nomas periodā 8% apmērā.

[5.1] Apstākļos, kad pušu starpā nav noslēgts zemes nomas līgums laika posmā no 2019.gada februāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs prasīt zemes nomas maksu no ēkas (būves) īpašnieka likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļā noteiktajā apjomā, t.i. 4% apmērā, kā to arī pieprasa prasītāja.

[5.2] Nosakot nomas maksas apmēru laika posmā no 2019.gada 1.maija, kad normatīvie akti konkrētu nomas maksas apmēru neparedzēja, ir jāvadās no Civillikuma principiem nomas maksas noteikšanā, kā arī jāņem vērā normatīvajos aktos noteiktos vēsturiskos aspektus un nākotnes regulējumu šajā jomā, kā arī ņemot par pamatu vispārējās tiesību normas un principus.

[5.3] Likuma " Par zemes privatizāciju Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļas redakcija, kas noteica zemes nomas maksas ierobežojumus 2019.gadā līdz 4% no kadastrālās vērtības, ar Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 tika atzīta par prettiesisku un zaudēja spēku ar 2019.gada 1.maiju. Satversmes tiesa cita starpā bija atzinusi, ka pieņemot tiesisko regulējumu piespiedu dalītā īpašuma piespiedu nomas jomā, likumdevējam jāsamēro personu pretējās intereses un jānodrošina taisnīgums, ievērojot Satversmes tiesas spriedumos norādīto. Satversmes tiesa atzinusi, ka pieņemot likuma grozījumus pienācīgi nav izvērtēta pamattiesību ierobežojuma ietekme uz zemes īpašnieku stāvokli.

Tomēr Satversmes tiesas spriedums nenorāda uz to, ka zemes nomas maksa būtu nosakāma lielākā apjomā, jo nomas maksas apmērs šajā spriedumā netiek noteikts un analizēts. Tādejādi apstāklim, ka likums par zemes nomas maksas aprobežojumu ticis atzīts par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmei, nav izšķirošas nozīmes jautājuma izlemšanai un tas nevar būt par šķērsli tiesai noteikt nomas maksu tieši tādā apmērā.

[5.4] No 2022.gada 1.janvāra spēkā stājušies grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"", kura 38.panta otrā daļa noteic, ka būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 *euro* gadā.

Saskaņā ar minētā likuma 38.pantu un likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju) zemes lietošanas maksa ir cits tiesību institūts (anotācijas 2.3.4.punkts 66.lpp), zemes lietošanas maksas apmēra noteikšanas kritēriji ir līdzīgi kā zemes nomas maksai.

Tādejādi secināms, ka likumdevējs atkārtoti nosakot zemes lietošanas maksas apmēru 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības ir izmantojis Satversmes tiesas spriedumos izteiktās atziņas par taisnīgas nomas maksas noteikšanu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.

[5.5] Viens no kritērijiem, lai noteiktu patiesas atlīdzības par zemes gabala lietošanu apmēru ir jāņem vērā cik ilgā laikā ienākumi no zemes nomas kompensēs zemes īpašniekam to, ka viņš zemes gabalu pats nevar izmantot un cik ilgā laikā zemes vērtība atmaksāsies. Tādejādi ienākumi, ko zemes īpašnieks varētu gūt no zemes piespiedu nomas varētu būt pietiekami 2,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[5.6] Nosakot nomas maksas apmēru un iespējamo iznomātāja peļņu, ir jāņem vērā prasītājam radušies izdevumi zemes uzturēšanas sakarā un uz to gulošās nastas.

Lietā nav strīda, ka prasītājai ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis, ko tā pierāda ar /vieta/ valstspilsētas domes piestādīto paziņojumu par nekustamā īpašuma nodokli. Izdevumos nav ieskaitāmi iespējamie nākotnes tiesvedības procesi vai parāda atgūšanas izdevumi. Prasītāja nav iesniegusi pierādījumus iespējamiem administrēšanas jeb citiem izdevumiem līdz ar ko nav pamata tos konstatēt.

[5.7] Ņemot vērā, ka prasītāja veic nekustamā īpašuma nodokļa samaksu 1,5% gadā no zemes kadastrālās vērtības un prasītājai nav citu ar zemes lietošanu saistīto izdevumu, zemes nomas maksas apmērs 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības nodrošina, lai prasītāja gūtu ienākumus no zemes nomas 2,50% apmērā, kas atbilst Eirozonas valstu fiksēto ilgtermiņa ienākumu likmes standartam (2,50%).

Novērtējot minēto, patiesā atlīdzība par zemes izmantošanu ir nomas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības un šāds apmērs ir taisnīgs un samērīgs zemes nomas maksas apmērs.

[5.8] Prasītājas lūgtā nomas maksa 8% apmērā nav ekonomiski un juridiski pamatota un tiesas rīcībā nav pierādījumi, lai tiesa to noteiktu.

Lai gan ar Zemgales rajona tiesas 2020.gada 4.novembra spriedumu apmierināta prasītājas prasība pret SIA "/Nosaukums C/" par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību, zemes nomas maksas noteikšanu par 2347/9046 domājamajām daļām no šīs dzīvojamās mājas, nosakot nomas maksu 10% gadā, šīs attiecības nav salīdzināmas.

Par to, ka prasītājai zemes apsaimniekošanas sakarā nav citu izdevumu, pierādījumi nav iesniegti, līdz ar ko nav pamata noteikt tik augstu zemes nomas maksu.

[6] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.panta nosacījumiem prasītājai ir tiesības saņemt likumiskos nokavējuma procentus līdz sprieduma izpildei atbilstoši Civillikuma 1759.panta 1.punkta, 1765.panta pirmā daļas nosacījumiem.

[7] Par Zemgales rajona tiesas 2022.gada 23.februāra spriedumu apelācijas sūdzību iesniedza atbildētāja SIA "/Nosaukums B/", pārsūdzot spriedumu tā apmierinātajā daļā.

Sūdzība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[7.1] Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopība (turpmāk – Dzīvokļu īpašnieku kopība) ir pārņēmusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, noslēdzot pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ar SIA "/Nosaukums B/" (turpmāk – SIA "/Nosaukums B/"). Līdz ar to konkrētais strīds risināms, piemērojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas, nevis likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta ceturto daļu, uz ko prasību pamatojis prasītājs.

Tiesa nav noskaidrojusi lietas apstākļus, kā to paredz Civilprocesa likuma 8.pants. Lai izvērtētu SIA "/Nosaukums B/" tiesības un pienākumus tiesai bija pienākums noskaidrot, kāds ir pārvaldnieka pilnvaru apjoms, t.i., vai dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā varēja slēgt nomas līgumu ar prasītāju un veikt nomas maksas maksājumus.

[7.2] Lai noteiktu, vai pārvaldnieks ir pilnvarots slēgt zemes nomas līgumu un maksāt zemes nomas maksu, jāizvērtē pilnvarojuma līgums, jo jautājumā par zemes nomu tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašniekiem. Konkrētajā gadījumā dzīvokļa īpašnieku kopība izvēlējās neslēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju. Kā to nosaka Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punkts, tieši dzīvokļa īpašniekiem ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Līdz ar to lietā faktiski strīds ir nevis starp prasītāju un SIA "/Nosaukums B/", bet gan prasītāju un dzīvokļu īpašnieku kopību.

[7.3] Tiesa nav novērtējusi atbilstoši Civilprocesa 15.nodaļā ietvertajiem noteikumiem par pierādījumiem atbildētāja iesniegto dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, ar kuru kopība lēma nedot pilnvarojumu slēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju.

Tiesa nepareizi norādījusi, ka zemes nomas līguma slēgšana bija mājas pārvaldnieka pienākums. Lietā netika iesniegti pierādījumi, ka dzīvokļu īpašnieki būtu devuši mājas pārvaldniecei SIA "/Nosaukums B/" pilnvarojumu slēgt attiecīgu līgumu ar prasītāju dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā. Tieši pretēji SIA "/Nosaukums B/" kā trešā persona nebija pilnvarota noslēgt zemes nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā un interesēs ar prasītāju, ko apstiprina attiecīgais dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums. Izskatāmajā lietā atbildētājs var būt tikai dzīvokļu īpašnieku kopība, pret ko arī prasītājam bija jāceļ attiecīgā prasība.

Spriedums netiek pamatots uz tiem apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā, bet gan uz tiesas kļūdaino lietā būtisko faktu atspoguļojumu, kas arī novedis pie nelikumīga un nepamatota Sprieduma.

[7.4] Prasība celta un izskatāmās lietas materiāltiesiskais prasījums ir piespiedu zemes nomas attiecību konstatēšana, zemes nomas maksas apmēra noteikšana un parāda piedziņa. Tomēr pirmās instances tiesa nav pienācīgi novērtējusi, vai attiecīgā prasība ir celta pret īsto atbildētāju.

Zemes piespiedu noma ir civiltiesiska attiecība, kurā piedalās divi civiltiesību subjekti: zemes īpašnieks no vienas puses un dzīvokļu īpašnieku kopība no otras, līdz ar to tieši dzīvokļa īpašnieku kopība ir aizskārusi zemes īpašnieka likumīgās intereses – tiesības saņemt nomas maksu. Ņemot vērā pilnvarojuma neesamību, SIA "/Nosaukums B/" nevar atbildēt par dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem un saistībām pret prasītāju attiecībā uz zemes nomu un parādu. Tas nozīmē, ka prasījumi vērsti pret neīsto atbildētāju, proti, par atbildētāju lietā bija pieaicināma dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis SIA "/Nosaukums B/".

[7.5] Sprieduma motīvu daļā izdarīti arī pretrunīgi secinājumi. Sprieduma 6.1. punktā tiesa norāda, ka prasība ir celta tieši pret daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopību, bet SIA "/Nosaukums B/" ir norādīta, kā tās pārstāvis. Tomēr sprieduma rezolutīvajā daļā norādīts, ka parāds piedzenams no dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības, kuru pārstāv SIA "/Nosaukums B/". Civilprocesa likuma 22. nodaļā ietvertais regulējums par pārstāvi neparedz, ka pārstāvim ar sprieduma rezolutīvo daļu var uzlikt kādus pienākumus vai tiesības. Līdz ar to nav pamatota Sprieduma rezolutīvajā daļā ietvertā norāde uz SIA "/Nosaukums B/" saistībā ar parāda piedziņu no dzīvokļu īpašnieku kopības.

[7.6] Dzīvokļu īpašnieku kopība, kurai prasības apmierināšana uzlika pienākumus, lietā atbildētāja statusā vispār nebija pieaicināta.

Lietā faktiski strīds ir nevis starp prasītāju un SIA "/Nosaukums B/", bet gan prasītāju un dzīvokļu īpašnieku kopību. Tas nozīmē, ka nepieaicinot īsto atbildētāju, lieta nevarēja tik izskatīta sacīkstes procesā atbilstoši Civilprocesa likuma 10. pantam, jo lietā nebija pausta un pārstāvēta pretējās puses – dzīvokļa īpašnieku kopības – pozīcija.

[7.7] Ņemot vērā, ka Spriedums piešķir tiesības vai uzliek pienākumus dzīvokļa īpašnieku kopībai, kura nav pieaicināta lietā kā lietas dalībnieks, tas saskaņā ar Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu ir pamats apelācijas instances tiesai atcelt pirmās instances tiesas spriedumu un nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

[8] Par Zemgales rajona tiesas 2022.gada 23.februara spriedumu apelācijas sūdzību iesniedza prasītājas SIA "/Nosaukums A/" pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Inta Brūvere, pārsūdzot to daļā ar kuru noraidīta prasība.

Sūdzība motivēta ar turpmāk minētajiem apsvērumiem.

[8.1] Jāņem vērā LR Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2019.gada 9.aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC-42/2019 paustās atziņas par to, ka, nosakot zemes nomas maksas apmēru, ir jāņem vērā zemes īpašnieka pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli. Saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme zemei ir 1,5% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības. Turklāt papildus nekustamajam īpašuma nodoklim no saņemtās nomas maksas ir maksājams iedzīvotāju ienākuma

nodoklis un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (t.sk. darbaspēka nodokļi), kā arī ir sedzami ar piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām saistītie administratīvie izdevumi. Par vispārzināmu atzīstams apstāklis, ka no nomas maksas, kā ienākuma, ir maksājams ienākuma nodoklis, kas ir uzskatāms par publisku pienākumu, kuru Prasītājai nav iespējams ietekmēt. Nodokļa samaksa neapšaubāmi ievērojami samazina nomas maksas peļņas daļu, līdz ar to tai ir tieša ietekme uz nosakāmo nomas maksas apmēru un tās atbilstību patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu Civillikuma 2120.panta izpratnē. Nosakot nomas maksas apmēru laika periodam no 2019. gada 1.maija līdz 2021.gada 12.janvārim 4% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, Prasītāja faktiski nesaņem nekādu atlīdzību par tās īpašumā bijušā zemesgabala lietošanu, jo ar zemesgabala uzturēšanu un piespiedu nomas tiesisko attiecību administrēšanu saistīto izdevumu apmērs ievērojami pārsniedz nomas maksas apmēru.

Prasītāja uzskata par pamatotiem un vērā ņemamiem argumentus, kuri ir izteikti biedrības "Zemes reformas komiteja" 2020.gada 21.decembra priekšlikumos "Par likumprojektu 843/LP13 "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"". Priekšlikumos cita starpā izteikti argumenti saistībā ar nomas maksas apmēru piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, norādot, ka īpašuma ienesīguma vērtēšanai ir izmantojami ekonomiski aprēķini, ņemot vērā īpašuma tīro ienesīgumu (angl. *net operating income*).

Ir atzīts, ka optimāls īpašuma atmaksāšanās laiks ir starp 7 un 30 gadiem (kapitalizācijas likme 4-12%) (*LR Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2010-22-01, 13.4 punkts*), kur optimāls atmaksāšanās laiks zemei ir 16 gadi (regulētajās nozarēs 10-12 gadi). Lai zemes īpašnieks saņemtu tīro ienākumu vismaz 3- 3,5% apmērā no īpašuma vērtība gadā, atlīdzības apmēram ir jābūt vismaz 6 līdz 8% no zemes īpašuma kadastrālās vērtības gadā. Tādējādi kopējā kapitalizācijas likme, pieskaitot piedziņas riskus, t. i., tīrie ienākumi, jau pēc tiešo izmaksu (t. sk. nekustamā īpašuma nodokļa) atskaitīšanas, kas būtu jāņem vērā, nosakot atlīdzību par lietošanas tiesībām, ir apmēram 6 līdz 8% no nekustamā īpašuma vērtības.

Ievērojot visus iepriekš minētos argumentus, Prasītāja uzsver, ka par samērīgu un taisnīgu atlīdzību par zemesgabala lietošanu nevar tikt uzskatīta ar Spriedumu noteiktā nomas maksa 4% apmērā gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības, savukārt Prasītājas prasības pieteikumā norādītā nomas maksa 8% apmērā gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības šiem kritērijiem atbilst.

Turklāt jānorāda, ka arī tiesu praksē nomas maksas apmērs laika periodam no 2019. gada 1.maija tiek noteikts 8% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā (*Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021.gada 12.jūlija spriedums lietā Nr. C30766620, 2021.gada 20.oktobra spriedums lietā Nr.C30376621, 2021.gada 1.jūnija spriedums lietā Nr. C30784620, 2021.gada 4.jūnija spriedums lietā Nr. C30372021, 2021.gada 6.aprīļa spriedums lietā Nr. C30811720, 2021.gada 13.septembra spriedums lietā Nr. C30368221, 2021.gada 13.septembra spriedums lietā Nr. C30395121)*.

Līdz ar to pirmās instances tiesas Spriedumā izteiktais arguments par to, ka Prasītājai saistībā ar piespiedu nomas maksas iekasēšanu nerodas nekādi izdevumi, izņemot nekustamā īpašuma nodokli, ir pilnībā nepamatots, jo no iepriekš sniegtā ekonomisko apsvērumu izklāsta nepārprotami redzams, ka nomas maksas apmērs 4% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības nevar tikt atzīts par ekonomiski pamatotu un samērīgu atlīdzību par sveša īpašuma (zemesgabala) lietošanu.

[8.2] Nav pamatots pirmās instances tiesas secinājums par to, ka prasījums par nomas maksas apmēra (piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvara) noteikšanu ir uzskatāms par mantisku, bet minētais prasījums atzīstams par tādu, kuram nav mantiska rakstura Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta d) apakšpunkta izpratnē.

No judikatūras atziņām izriet secinājums, ka, apmierinot prasību daļā par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu/ atzīšanu/ ietvara noteikšanu, tiesa nenosaka pienākumu atbildētājam veikt prasītājai beztermiņa maksājumus nomas maksas veidā, jo nomas maksas samaksas pienākums un no tā izrietoši pušu pienākumi pastāv uz likuma pamata no piespiedu nomas tiesisko attiecību sākuma līdz dienai, kad tās izbeidzas. Līdz ar to secināms, ka pirmās instances tiesa nepamatoti secinājusi, ka prasības summa daļā, kurā prasība celta par piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu un ietvara noteikšanu, ir nosakāma saskaņā ar Civilprocesa likuma 35. panta pirmās daļas 5.punktu kā visu maksājumu un devumu (nomas maksas) kopsumma par trim gadiem.

Šajā civillietā prasība pret Atbildētāju tika celta par visiem no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošajiem zemes īpašnieka prasījumiem laika periodā līdz 2021. gada 12.janvārim – šo attiecību pastāvēšanas konstatēšanu, nomas maksas apmēra noteikšanu, nomājamās platības noteikšanu. Līdz ar to, arī gadījumā, ja prasības summa prasībai daļā par nomas maksas apmēra noteikšanu varētu tikt aprēķināta saskaņā ar Civilprocesa likuma 35.panta pirmās daļas 5.punktu, prasība daļā par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas konstatēšanu un nomājamās platības noteikšanu būtu uzskatāma par prasību, kurai nav mantiska rakstura. Līdz ar to secināms, ka pirmās instances tiesa ir nepareizi aprēķinājusi pirmās instances tiesā maksimāli piedzenamo izdevumu advokāta palīdzības samaksai apmēru, nepamatoti to samazinot.

Apstāklis, ka prasījums par piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvara noteikšanu atzīstams par nemantisku, izriet arī no tiesu prakses (*Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021.gada 12.jūlija spriedums lietā Nr.C30766620, 2021.gada 20.oktobra spriedums lietā Nr.C30376621, 2021.gada 1 jūnija spriedums lietā Nr.C30784620, 2021.gada 4.jūnija spriedums lietā Nr.C30372021, 2021.gada 6.aprīļa spriedums lietā Nr.C30811720, 2021.gada 13.septembra spriedums lietā Nr.C30368221*).

Konkrētajā gadījumā pirmās instances tiesa minētās tiesību normas iztulkojusi nepareizi, kā arī nav ņēmusi vērā tiesību literatūras un judikatūras atziņas, kā rezultātā no atbildētājas par labu prasītājai piedzenamo ar lietas vešanu saistīto izdevumu apmērs tika nepamatoti samazināts.

[9] Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneša 2022.gada 21.aprīļa lēmumu minētajā civillietā ierosināta apelācijas tiesvedība un lieta nozīmēta izskatīšanai tiesas sēdē mutvārdu procesā (lietas 193.lapa).

[10] Apelācijas instances tiesas sēdē prasītājas pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Inta Brūvere prasību un apelācijas sūdzību daļā, ar kuru tika pārsūdzēts pirmās instances tiesas spriedums, uzturēja, pamatojoties uz apelācijas sūdzībā norādītajiem argumentiem.

Uz tiesas sēdi nav ieradies atbildētājas SIA "/Nosaukums B/" pārstāvis. Tiesai atsūtīts paziņojums e -pastā, kurā lūdz atlikt lietas izskatīšanu sakarā ar pārstāvja darbnespēju.

Tiesa, uzklausot prasītājas pārstāves viedokli, nolēma lietu izskatīt bez atbildētājas pārstāvja klātbūtnes.

Motīvu daļa

[11] Izvērtējot apelācijas sūdzību argumentus, pārbaudot un novērtējot lietas materiālus kopumā, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība ir apmierināma daļēji, bet pušu apelācijas sūdzības noraidāmas kā nepamatotas.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai lietas izskatīšanas robežas apelācijas instances tiesā ir nosakāmas pēc uzturētā prasības pieteikuma pret atbildētāju, pārsūdzētā sprieduma, atkarībā no apelācijas sūdzības satura.

No pušu iesniegtajām apelācijas sūdzībām izriet, ka pirmās instances tiesas spriedums pārsūdzēts pilnā apjomā.

[12] Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa paredz, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums

ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums SIA "/Nosaukums A/" prasības daļējai apmierināšanai ir pareizs un pietiekams, lai izdarītu secinājumu par prasības daļēju pamatotību. Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai.

[13] Kā izriet no apelācijas sūdzību satura, netiek pārsūdzēti šādi pirmās instances nodibinātie fakti, kurus saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesa nepārbauda: ka SIA "/Nosaukums A/" laika posmā no 2019. gada 1.februāra līdz 2021.gada 12. janvārim bija īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – zemesgabalu 1684 m2 kopplatībā, /adrese/, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/ atrodas uz citai personai piederošas zemes, tai skaitā 834 m2 atrodas uz prasītājai iepriekš piederošā zemesgabala, ko pierāda arī apgrūtinājuma atzīme zemes robežu plānā par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai nepieciešamo funkcionālo platību 834 m2, ka atbildētāja SIA "/Nosaukums B/" ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldniece.

Kā pamatoti secināja pirmās instances tiesa, lietā strīds ir par zemes nomas maksas apmēru un SIA "/Nosaukums B/" tiesībām un pienākumiem šajā lietā.

[14] Atbildētājas pārstāvis SIA "/Nosaukums B/" apelācijas sūdzībā norādījis, ka Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārņēmusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, noslēdzot pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ar SIA "/Nosaukums B/". Līdz ar to konkrētais strīds risināms, piemērojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas, nevis likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta ceturto daļu, uz ko prasību pamatojis prasītājs.

Apelatora ieskatā prasība celta un izskatāmās lietas materiāltiesiskais prasījums ir piespiedu zemes nomas attiecību konstatēšana, zemes nomas maksas apmēra noteikšana un parāda piedziņa, tomēr pirmās instances tiesa nav pienācīgi novērtējusi, vai attiecīgā prasība ir celta pret īsto atbildētāju, uzsverot, ka prasījumi vērsti pret nepareizo atbildētāju, proti, par atbildētāju lietā bija pieaicināma dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis SIA "/Nosaukums B/".

Kā norādīja pirmās instances tiesa prasība ir celta pret īsto atbildētāju - daudzdzīvokļu mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību, uzsverot, ka prasība gan par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, gan nomas maksas noteikšanu un parāda piedziņu ir celtas tieši pret daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopību, bet SIA "/Nosaukums B/" ir norādīta, kā tās pārstāvis.

Dzīvokļa īpašuma likuma 15.pantā tika veikti grozījumi, kas stājās spēkā 2022.gada 13.aprīlī, kas noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts. Šā likuma 16.pantā noteiktās kompetences ietvaros tā var iegūt tiesības un uzņemties saistības, iegūt īpašuma un citas lietu tiesības, kā arī būt prasītāja un atbildētāja tiesā.

Likums tika papildināts arī ar 15.1 pantu, kas cita starp paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar trešajām personām un tiesā, ciktāl tas nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības uzdoto pārvaldīšanas darbību īstenošanai, pārstāv pārvaldnieks, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvību konkrētajā gadījumā neīsteno tās pilnvarotā persona. Ārpus uzdotajām pārvaldīšanas darbībām vai gadījumā, kad ir noslēgts aizdevuma līgums, pārvaldnieks ir tiesīgs pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību tikai uz atsevišķa kopības lēmuma pamata.

Lai arī grozījumi likumā stājās spēkā pirms konkrētās civillietas ierosināšanas tiesā, tiesu praksē jau pastāvēja atziņa, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts, kas ir tiesīga rīkoties ar savu mantu, kurā ietilpst gan dzīvokļu īpašnieku samaksātie un pakalpojuma sniedzējiem vēl nenodotie līdzekļi pārvaldīšanas izdevumu segšanai, gan dzīvokļu īpašnieku kopības iegūtā kustamā un nekustamā manta, tostarp prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par pārvaldīšanas izdevumu segšanu un prasījumi pret trešajām personām.

Kā lietas dalībnieku dzīvokļu īpašnieku kopību tiesvedībā parasti pārstāv pārvaldnieks, kurš, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, kļūst par kopības pārstāvi (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa) ar tiesībām kopību pārstāvēt tiesā, ja vien kopība nav vienojusies ar pārvaldnieku par citādu pārstāvības apjomu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 7.punkts). Dzīvokļu īpašnieku kopība likumā noteiktā kārtībā var pieņemt lēmumu, pilnvarojot to pārstāvēt tiesā arī citu personu *(skat. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-109/2019 atziņas).*

Kā tas izriet no lietas materiāliem, tad dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārņēmusi dzīvojamās mājas apsaimniekošanas funkciju un pilnvarojusi atbildētāju veikt mājas pārvaldīšanas funkcijas. Par to norāda atbildētāja rīcība veicot lēmumu pieņemšanu aptaujas veidā (lietas 35-37.lapa). Nebūdams kā pārvaldnieks atbildētājs nebūtu veicis šādas darbības.

Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība celta pret mājas kopību, ko pārstāv atbildētājs kā pārvaldnieks.

Tāpat pamatots ir Zemgales rajona tiesas uzskats, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īstais atbildētājs šādu kategorijas lietās, kas izriet no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmās daļas, Dzīvokļu īpašuma likuma 15., 16. pantiem, bet pārvaldnieka pienākums slēgt līgumu (vienoties) ar zemes īpašnieku , t.i., pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību, ir noteikts šā likuma 6.panta otrās daļas 4.punkta, 17.[7] (redakcija spēkā līdz 01.01.2022).

No dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma aptaujas veidā (lietas 35.lapa) redzams, ka dzīvokļu īpašnieki balsojuši par to, vai pilnvarot SIA "/Nosaukums B/" slēgt ar zemes īpašnieku nomas līgumu, nosakot nomas maksu 4% gadā.

Atbilstoši likuma "Par dzīvokļu īpašumu" 17.panta septītajai daļai, kas bija spēkā aptaujas (lēmuma) pieņemšanas brīdī, paredzēja jautājumā par pilnvarojuma došanu pārvaldniekam, lai "par" būtu nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem, atbilstoši minētajām likuma normām, judikatūrai un tiesu praksei, kā pareizi norādīja pirmās instances tiesa, SIA "/Nosaukums B/", kā dzīvojamās mājas pārvaldniecei, nekāds speciālais pilnvarojums vienoties par zemes nomas tiesiskajām attiecībām nav nepieciešams.

Norādāms, ka SIA "/Nosaukums B/" tiesības pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību izriet no likuma, jo zemesgabala uzturēšana, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajai daļai ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība. Apstākļos, kad judikatūrā ir atzīts, ka arī atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav zemes nomas attiecību subjekts *(2021.gada 21.decembra Senāta spriedums lietā Nr. C30347120, SKC-753/2021)*, un dzīvokļu īpašnieku kopība nav pilnvarojusi nevienu citu personu to pārstāvēt, dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvības pienākums gulstas uz pārvaldnieku, t.i., SIA "/Nosaukums B/".

Pamatojoties uz minēto, Zemgales apgabaltiesa pievienojas pirmās instances tiesas atzītajam, ka lai gan atbildētāja nav sniegusi ziņas, vai pārvalda dzīvojamo māju /adrese/ likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50., 54. panta kārtībā, vai arī dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un noslēguši ar SIA "/Nosaukums B/" dzīvojamās mājas pilnvarojuma līgumu, lietā tam nav izšķirošas nozīmes.

Civillietu tiesas kolēģija vērš atbildētāja uzmanību uz to, ka pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu, saskaņā ar kuru pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta otro daļu.

Tādā gadījumā dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieka un zemes īpašnieka savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, noteic Dzīvojamo māju privatizācijas likums. Pēc minēto tiesību pārņemšanas šīs attiecības regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un Dzīvokļa īpašuma likums *(sk. Senāta 2019.gada 8.februārī paplašinātā sastāvā taisītā sprieduma lietā Nr.SKC-5/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) 8.1. punktu).*

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkts noteic, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums

ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju vai apsaimniekotāju ar tā zemesgabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Savukārt šī likuma 54.panta pirmā daļa paredz, ka zemesgabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Tādējādi secināms, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku, ar ko saprot visus dzīvokļu īpašniekus kopā jeb dzīvokļu īpašnieku kopību *(sk. Senāta paplašinātā sastāvā 2021.gada 22.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-1/2021 (C296536150) 8. punktu).*

No likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta ceturto daļu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktu secināms, ka tādās lietās nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašniekiem un privatizēto objektu (dzīvokļu) īpašniekiem pastāv uz likuma pamata. Atbilstoši šā likuma 54.panta ceturtajai daļai, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Arī Senāts 2020.gada 15.jūnija nolēmumā Nr.SKC-86/2020 atzinis, ka saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu un šā likuma 54.pantu, zemes piespiedu nomas attiecību subjekts primāri ir mājas īpašnieks (dzīvokļu īpašnieku kopība), proti, zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem.

Apsaimniekotājs šajā tiesiskajā attiecībā iesaistīts kā pilnvarnieks caur atklātās (apsaimniekotājs rīkojas ēkas īpašnieka vietā un vārdā) vai klusās (apsaimniekotājs rīkojas savā vārdā, bet ēkas īpašnieka vietā, tas ir, viņa labā, interesēs un uz viņa rēķina) vietniecības institūtu *(sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-5/2016 (C29859011) 7. punktu, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 8.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-305/207 (ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S) 7.punktu).* Prasītājiem kā zemes īpašniekiem, atbilstoši likumam, ir tiesības prasīt pārvaldniekam līguma noslēgšanu, kā arī, atbilstoši judikatūras atziņām *(sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr.SKC-5/2016)* tiesības prasīt nomas tiesisko attiecību konstatēšanu.

Ņemot vērā minēto, tiesas kolēģija atzīst, ka zemesgabala īpašniekam nav šķēršļu, izmantot likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta ceturtā daļā noteiktās tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, kas šajā gadījumā ir SIA "/Nosaukums B/" un, kas rīkojas kā dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis.

Līdz ar to tiesas kolēģija atzīst par nepamatotiem atbildētājas apelācijas sūdzībā izteiktos argumentus par to, ka lietā SIA "" /Nosaukums B/" nav īstais atbildētājs, kas pārstāv mājas kopību.

[15] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība daļā par nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas maksas apmēra noteikšanu ir apmierināma daļēji šādu apsvērumu dēļ.

[15.1] Kā redzams no parāda aprēķina, tad prasītāja zemes nomas maksu laika posmā no 2019.gada februāra līdz aprīlim aprēķinājusi 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet pārējā piespiedu nomas periodā 8% apmērā.

[15.2] Prasītāja apelācijas sūdzībā nepiekrīt pirmās instances tiesas noteiktajam nomas maksas apmēram laika periodam no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 12.janvārim 4% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, uzsverot, ka prasītāja faktiski nesaņem nekādu atlīdzību par tās īpašumā bijušā zemesgabala lietošanu, jo ar zemesgabala uzturēšanu un piespiedu nomas tiesisko attiecību administrēšanu saistīto izdevumu apmērs ievērojami pārsniedz nomas maksas apmēru.

Pirmās instances tiesa, lemjot par nomas maksas apmēru norādīja, ka saskaņā ar Civillikuma 3.pantu ir piemērojams tāds likums, kas bija spēkā laika posmā no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada janvārim kā arī atsaucās uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļu, kas ir spēkā no 2019.gada 1.maija un noteic, 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, savukārt šā likuma 12.panta 2.[1] daļas redakcijā, kas bija spēkā no 2017.gada 13.jūlija līdz 2019.gada 30.aprīlim noteica, ka zemes nomas maksa sākot ar 2019.gada 1.janvāri ir līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[15.3] Tiesas kolēģija ieskatā pārsūdzētajā spriedumā norādītais, ka apstākļos, kad pušu starpā nav noslēgts zemes nomas līgums laika posmā no 2019.gada februāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs prasīt zemes nomas maksu no ēkas (būves) īpašnieka likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļā noteiktajā apjomā, t.i. 4% apmērā, kā to arī pieprasa prasītāja, ir pilnībā pamatots.

[15.4] Vērtējot nomas maksas apmēru nomas piespiedu attiecībās, jānodrošina, lai šī nomas maksa pildītu Civillikuma 2120.pantā noteikto patiesas atlīdzības funkciju, atbilstu ekonomiskajai situācijai valstī un nodrošinātu līdzsvaru starp pušu tiesiskajām interesēm.

Nosakot nomas maksas apmēru laika posmā no 2019.gada 1.maija, kad normatīvie akti konkrētu nomas maksas apmēru neparedzēja, Zemgales rajona tiesa vadījusies no Civillikuma principiem nomas maksas noteikšanā, kā arī ņēmusi vērā normatīvajos aktos noteiktos vēsturiskos aspektus un nākotnes regulējumu šajā jomā, kā arī ņemot par pamatu vispārējās tiesību normas un principus.

[15.5] No 2022.gada 1.janvāra spēkā stājušies grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanas laiku un piemērošanas kārtību", kura 38.panta otrā daļa noteic, ka būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 *euro* gadā.

Tādejādi secināms, ka likumdevējs atkārtoti nosakot zemes lietošanas maksas apmēru 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības ir izmantojis Satversmes tiesas spriedumos izteiktās atziņas par taisnīgas nomas maksas noteikšanu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.

[15.6] Viens no kritērijiem, lai noteiktu patiesas atlīdzības par zemesgabala lietošanu apmēru ir jāņem vērā cik ilgā laikā ienākumi no zemes nomas kompensēs zemes īpašniekam to, ka viņš zemesgabalu pats nevar izmantot un cik ilgā laikā zemes vērtība atmaksāsies.

Izstrādājot koncepciju grozījumiem likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību", Tieslietu ministrija nonākusi pie secinājuma, ka ienākumiem, kurus zemes īpašnieks iegūst no zemes, vajadzētu būt robežās starp 2,1-2,5 % no tās vērtības. Šo koncepciju 2021.gada 30.septembrī akceptēja arī Saeima, tādējādi atbalstot nomas maksas noteikšanu 4 % apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības (likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38.panta otrā daļa).

Tieslietu ministrijas izstrādāto grozījumu likumprojektā vērtēts nomas maksas 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības ekonomiskais pamats, ņemot vērā dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses. Likuma anotācijā, atsaucoties uz Latvijas Bankas vēstuli Nr.07-08.1/2018/1946 Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai jautājumā par ienākumu, kas būtu uzskatāms par atbilstošu, Latvijas Banka sniegusi datus par Eirozonas valstu valdību 100 gadu obligāciju fiksētā ienākuma likmēm, kas ir robežās no 2,10 līdz 2,5 %. Savukārt Latvijas ilgtermiņa obligāciju fiksētā likme ir noteikta 2,25 % apmērā.

Ievērojot iepriekš norādīto kopumā, Civillietu tiesas kolēģija par pamatotu atzīst zemes piespiedu nomas maksas apmēru 4 % apmērā gadā, kas ir

samērīgs.

[15.7] Tiesas kolēģija piekrīt apelācijas sūdzībā norādītajam, ka nosakot nomas maksas apmēru un iespējamo iznomātāja peļņu, ir jāņem vērā prasītājam radušies izdevumi zemes uzturēšanas sakarā un uz to gulošās nastas.

Lietā noskaidrots, ka prasītājai ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis, ko tā pierāda ar /vieta/ valstspilsētas domes piestādīto paziņojumu par nekustamā īpašuma nodokli.

[15.8] Apelācijas sūdzībā norādīts, ka papildus nekustamā īpašuma nodoklim no saņemtās nomas maksas ir maksājams iedzīvotāju ienākuma nodoklis un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (t.sk. darbaspēka nodokļi), kā arī ir sedzami ar piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām saistītie administratīvie izdevumi, tāpat par vispārzināmu atzīstams apstāklis, ka no nomas maksas kā ienākuma ir maksājams ienākuma nodoklis, kas ir uzskatāms par publisku pienākumu, kuru prasītājai nav iespējams ietekmēt, līdz ar to nodokļa samaksa neapšaubāmi ievērojami samazina nomas maksas peļņas daļu, un tai ir tieša ietekme uz nosakāmo nomas maksas apmēru un tās atbilstību patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu Civillikuma 2120.panta izpratnē. Ievērojot visus iepriekš minētos argumentus, prasītāja apelācijas sūdzībā uzsver, ka par samērīgu un taisnīgu atlīdzību par Zemes gabala lietošanu nevar tikt uzskatīta ar spriedumu noteiktā nomas maksa 4% apmērā gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, savukārt prasītājas prasības pieteikumā norādītā nomas maksa 8% apmērā gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības šiem kritērijiem atbilst.

Tomēr kā pamatoti secināja pirmās instances tiesa, prasītāja nav iesniegusi pierādījumus iespējamiem administrēšanas jeb citiem izdevumiem, līdz ar ko nav pamata tos konstatēt.

Konkrētajā lietā Civillietu tiesas kolēģijai nav pamata konstatēt, ka prasītājai bijuši izdevumi par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala apkopšanu un uzturēšanu. Zemes īpašniekam jāmaksā zemes nodoklis, kura pamatlikme ir 1,5 % no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, un, iespējams, jāsedz administrēšanas izdevumi saistībā ar rēķinu izrakstīšanu dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

Ņemot vērā tiesiskā regulējuma tendences, t.i. no 2022.gada 1.janvāra spēkā esošā likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanas laiku un piemērošanas kārtību" 38.panta pirmās daļas nosacījumus par to, ka zemes lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, kā arī iepriekšējo tiesu praksi par to, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo mājai funkcionāli nepieciešamo zemi uztur un apsaimnieko nomnieks, tiesa papildus izdevumus, kas varēja rasties prasītājai saistībā ar tai piederošā zemesgabala uzturēšanu, nesaskata.

[15.9] Novērtējot minēto, tiesas kolēģija pievienojas Zemgales rajona tiesas atzītajam, ka patiesā atlīdzība par zemes izmantošanu ir nomas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības un šādā apmērā ir taisnīgs un samērīgs zemes nomas maksas apmērs, bet prasītājas lūgtā nomas maksa 8% apmērā nav ekonomiski un juridiski pamatota un tiesas rīcībā nav pierādījumi, lai tiesa to noteiktu.

Fakts, ka tiesu praksē, kas pieminēti prasītājas prasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā ir gadījumi, kad ir noteikta nomas maksa 8% gadā, nedod pamatu pieņemt šo tiesu praksi, kas nav izvērtēta apelācijas instancē, atzīt par pamatotu un piemērojamu šajā izskatāmajā lietā.

[15.10] Pamatojoties uz minēto, kolēģijas ieskatā, prasītāja ir tiesīga prasīt zemes nomas maksas parādu laika periodā no 2019.gada 1.februāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 76,71 *euro* apmērā, bet laika periodā no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 12.janvārim 407,38 *euro,* kopā 465,66 *euro.*

[16] Tiesas uzdevums, izšķirot ikvienu strīdu, ir detalizēti izvērtēt, vai prasītāja norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu, un kādas juridiskās sekas piemērojamas materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas iztiesāšanas gaitā noskaidrotiem faktiem *(sk. Augstākās tiesas Senāta 2018.gada 19.februāra spriedumu lietā Nr.SKC-7/2018, 2018.gada 29.marta spriedumu lietā Nr.SKC-43/2018).* Tomēr tas nenozīmē, ka tiesai ir pienākums atbildēt uz jebkuru procesa dalībnieka argumentu, bet gan tikai uz tādiem, kas attiecas uz lietu un ir nozīmīgi *(Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R.Baloža zinātniskā vadībā. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 140.lpp.).*

[16.1] Zemgales rajona tiesa 2022.gada 23.februāra spriedumā pareizi ir novērtējusi lietas apstākļus un pierādījumus, devusi tiem pareizu juridisku novērtējumu, līdz ar to pamatoti prasību apmierinājusi daļēji, attiecībā par zemes nomas maksu un parāda piedziņu, savukārt apelācijas sūdzībās norādītie argumenti apstiprinājumi nav guvuši.

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

To cik procentu apmērā prasība apmierināta aprēķina sekojoši: tiesas apmierināto kopējo summu, kas ir 465,66 *euro* reizinot ar 100 un dalot ar prasītāja kopējo pieprasīto summu 873,03 *euro,* iegūstot, ka prasība apmierināta par 53,34 %. Tādejādi no atbildētāja par labu prasītājam piedzenama valsts nodeva 107,19 *euro* (200,95 *euro* x 53,34%), ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 2,86 *euro* (5,37 x 53,34%), kopā 110,05 *euro*.

Ņemot vērā, ka pušu apelācijas sūdzības ir noraidītas un prasība apmierināta daļēji, precizējot apmierināto daļu, tiesas kolēģija uzskata, ka no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami tiesas izdevumi kopā 110,05 *euro* apmērā.

Pirmās instances tiesa pamatoti spriedumā norādījusi, ka prasītāja ir cēlusi tiesā prasību, kurā ietvērusi divus patstāvīgus prasījumus, t.i., par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību noteikšanu, nosakot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, un par nomas maksas parāda piedziņu.

Kā norādīts judikatūrā ar prasību par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu un nomas maksas noteikšanu, persona aizstāv savas aizskartās mantiski novērtējamās tiesības, tātad prasībai par zemes nomas attiecību nodibināšanu ir mantisks raksturs *(sk. Senāta 2011. gada 26. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC313/2011 21. punktu)*. No minētā izriet, ka tiesa izšķīrusi mantiska rakstura strīdu par nomas maksas apmēra noteikšanu un nomas maksas piedziņu. Līdz ar to tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas atzītajam, ka ir pamats atzīt, ka abiem prasītājas izvirzītajiem un tiesas apmierinātajiem prasījumiem ir mantisks raksturs.

Satversmes tiesa ir atzinusi, ka ar pakārtotiem prasījumiem tiek saprasti tādi prasības pieteikumā prioritātes secībā norādīti prasījumi, kuru izvērtēšana (apmierināšana vai noraidīšana) tiek saistīta ar iepriekšējā prasījuma izvērtēšanu (apmierināšanu vai noraidīšanu) *(sk. Satversmes tiesas 2012.gada 1.novembra sprieduma lietā Nr.2012-06-01 8.punktu).*

Prasītāja savā prasībā lūgusi atzīt, ka starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas attiecības un noteikt nomas maksu procentos no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, kā arī piedzīt no šīm attiecībām radušos parādu, līdz ar to secināms, ka prasība vērsta uz to, lai prasītāja no atbildētājas saņemtu terminētus maksājumus.

Prasījums par piespiedu zemes nomas attiecību atzīšanu nav atzīstams kā patstāvīgs prasījums. Šāda prasījuma izvirzīšana bez citiem ar to saistītiem prasījumiem, nesasniedz celtās prasības mērķi, proti, nenovērš prasītāja tiesību aizskārumu, jo tikai izvirzot prasījumu par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu, prasītājam rodas tiesības saņemt konkrētus terminētus maksājumus.

Līdz ar to prasītāja kļūdaini novērtē prasījumu par nomas tiesisko attiecību noteikšanu kā nemantiska rakstura prasījumu.

Tiesas kolēģijai ir pamats atzīt, ka abiem prasītājas izvirzītajiem un tiesas apmierinātajiem prasījumiem ir mantisks raksturs.

[18] Apelatores ieskatā šajā civillietā prasība pret atbildētāju tika celta par visiem no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošajiem zemes īpašnieka prasījumiem laika periodā līdz 2021.gada 12.janvārim – šo attiecību pastāvēšanas konstatēšanu, nomas maksas apmēra noteikšanu, nomājamās platības noteikšanu, līdz ar to, arī gadījumā, ja prasības summa prasībai daļā par nomas maksas apmēra noteikšanu varētu tikt aprēķināta saskaņā ar Civilprocesa likuma 35.panta pirmās daļas 5.punktu, prasība daļā par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas konstatēšanu un nomājamās platības noteikšanu, būtu uzskatāma par prasību, kurai nav mantiska rakstura. Sūdzībā secināts, ka pirmās instances tiesa ir nepareizi aprēķinājusi pirmās instances tiesā maksimāli piedzenamo izdevumu advokāta palīdzības samaksai apmēru, nepamatoti to samazinot.

Ņemot vērā, ka celtā prasība ir atzīstama par tādu, kurai ir mantisks raksturs, pirmās instances tiesa pamatoti atzina, ka ar lietas vešanu saistītie izdevumi prasītājai ir atlīdzināmi saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunktu un ceturto daļu.

Civillietu tiesas kolēģija ņem vērā Senāta 2020.gada 4.novembra sprieduma lietā Nr.C12193319, SKC-974/2020 8.3.1. punktā atzīto, ka izdevumi advokāta palīdzības samaksai ietilpst tiesību uz brīvu pieeju tiesai tvērumā, kas ir viens no taisnīgas tiesas elementiem, un jēdziena „brīva pieeja tiesai" saturā ietilpst arī tiesas noteikts puses pienākums konkrētā apmērā atlīdzināt izdevumus advokāta palīdzības samaksai *(sk. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014.gada 7.februāra sprieduma lietā Nr. 2013-04-01 19.1.punktu, 2015. gada 29. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2014-31-01 9. punktu).*

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunkts noteic, ka atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 euro, - to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par trīsdesmit procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

Šī panta ceturtā daļa noteic, ja prasība ir izskatīta tikai pirmās instances tiesā, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nedrīkst pārsniegt 50 procentus no šā panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā atlīdzības apmēra.

Apelācijas instances tiesā zvērināta advokāte Inta Brūvere iesniegusi avansa rēķinu Nr.26A/22 no kura secināms, ka lietā radušies izdevumi par sniegtajiem advokāta pakalpojumiem apelācijas instances tiesā par prasītājai sniegtajiem juridiskajiem pakalpojumiem 1554,85 *euro* apmērā.

Tā kā apelācijas sūdzība atzīstama par nepamatotu, tad nav arī pamata apelācijas instances tiesā palielināt piedzenamo izdevumu advokāta palīdzības samaksai apmēru.

Kā jau iepriekš tiesas kolēģija norādīja, tad pirmās instances tiesa pamatoti saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu un ceturto daļu prasītājai noteica atlīdzināmo ar lietas vešanu saistītos izdevumus pirmajās instances tiesā 130,96 *euro* apmērā.

[19] Atbilstoši Civilprocesa likuma 195.pantam, prasītājai ar tiesas spriedumu nosakāmas tiesības par laiku no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no atbildētājas procentus – sešus procentus no simta gadā – no pamatparāda nenomaksātās summas.

Saskaņā ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta atziņām *(sk. 2016.gada 29. janvāra lēmumā lietā Nr. SKC-1331/2016)* likumiskie procenti, tiesības uz kuriem norādītas tiesas spriedumā atbilstoši Civilprocesa likuma 195.pantam, būtu aprēķināmi par sprieduma izpildes nokavējumu, tātad, par laiku posmu pēc sprieduma labprātīgās izpildes termiņa beigām.

[20] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu atbildētājai nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei no tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienas

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp SIA "/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, no vienas puses, un dzīvojamās mājas /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, dzīvokļu īpašnieku kopību no otras puses, laika posmā no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada 12.janvārim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par 6699/9046 domājamajām daļām no dzīvojamajai mājai /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, piesaistītā zemes gabala 834 m2 platībā, nosakot nomas maksu laika periodā no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 12.janvārim 4% (četri procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no dzīvojamās mājas /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, dzīvokļu īpašnieku kopības par labu SIA "/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.februāra līdz 2021.gada 12.janvārim 465,66 *euro*, kā arī tiesas izdevumus 110,05 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 130,96 *euro*, kopējā summā 706,67 *euro,* ko ieskaitīt SIA "/Nosaukums A/" norēķinu kontā Nr./konta numurs/, kas atvērts AS "SEB banka.

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

Atzīt SIA "/Nosaukums A/" tiesības par laiku no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt sešus procentus no simta gadā.

Spriedumu var pārsūdzēt Senāta Civillietu departamentam 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, kasācijas sūdzību iesniedzot Zemgales apgabaltiesā, samaksājot drošības naudu 300 *euro*, saņēmējs: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, konts /konta numurs/, saņēmēja iestāde: Valsts kase, iemaksas mērķis: F22010010, dati personas vai lietas identificēšanai.

Sprieduma sastādīšanas datums 2022.gada 6.jūlijs.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs A.Sniedzītis
Tiesnese A.Misiuna
Tiesnese D.Baltā