SPRIEDUMS
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ
Rīgā 2015.gada 22.maijā

Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese D.Kantsone,
ar tiesas sēžu sekretāri sekretāre,
piedaloties atbildētājam /pers. B/, atbildētāja pārstāvim /pers. C/,
atklātā tiesas sēdē 2015.gada 13.maijā izskatīja civillietu /pers. D/ un /pers. E/ prasībā pret /pers. B/ par zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1.] /pers. D/ un /pers. E/ 2013.gada 1.martā cēluši Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā prasību pret /pers. F/ par zemes nomas līguma termiņa pagarināšanu.

Ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas tiesneša 2013.gada 7.marta lēmumu prasības pieteikums atstāts bez virzības, nosakot termiņu trūkumu novēršanai līdz 2013.agda 6.septembrim.

[2.] Prasītāji/pers. D/ un /pers. E/ 2013.gada 21.martā, novēršot lēmumā minētos trūkumus, iesnieguši Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā prasības pieteikumu grozītā redakcijā.

Prasības pieteikumā norādīts, ka ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2003.gada 4.jūnija spriedumu /pers. F/ tika uzlikts par pienākumu noslēgt ar prasītājiem zemes nomas līgumu, nosakot, ka līgums ir spēkā līdz 2012.gada 22.februārim.

Zemes nomas līgumu /pers. F/ ar prasītājiem nav noslēdzis, kā arī no 2010.gada ir pārstājis maksāt zemes nomas maksu.

Ņemot vērā minēto, prasītāju ieskatā, /pers. F/ saskaņā ar Civillikuma 2151.pantu nav tiesību lietot prasītājiem piederošo nekustamo īpašumu. Prasītājiem saskaņā ar Civillikuma 1039.pantu ir tiesības aizliegt /pers. F/ lietot prasītājiem piederošo zemi /adrese/.

Pamatojoties uz Civillikuma 1039.pantu un 2151.pantu, prasītāji lūdz tiesu:

1. Reģistrēt /pers. F/zemesgrāmatā aizliegumu lietot zemi /adrese/;
2. Piedzīt no atbildētāja prasītāju labā visus tiesāšanās izdevumus.

[3.] Prasītāji 2013.gada 30.septembrī iesnieguši tiesā prasības pieteikuma precizējumus, norādot, ka pēc prasības celšanas 2013.gada 10.jūnijā /pers. F/ ir samaksājis nomas maksu LVL 255 apmērā. Tomēr prasītāji uzskata, ka zemes nomas maksas parāds ir LVL 3657,94, tāpēc atbildētāja samaksāto summu nevar uzskatīt par izlīgumu. Līdz ar to, prasītāji uztur prasības pieteikumā minētos prasījumus.

[4.] Prasītāji 2014.gada 24.martā iesnieguši tiesā prasības pieteikuma grozījumus, norādot, ka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2003.gada 4.jūnija spriedumu zemes nomas maksa par prasītājiem piederošo zemes gabalu noteikta 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

/pers. F/ nenoslēdza zemes nomas līgumu ar prasītājiem, kā arī nemaksāja zemes nomas maksu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Par 2008.gadu /pers. F/ zemes nomas maksu ir samaksājis tikai LVL 125,38 apmērā, lai gan zemes gabala /adrese/8.gada kadastrālā vērtība bija LVL 26 240, līdz ar to nomas maksas apmērs bija LVL 1312.

Pamatojoties uz minēto, prasītāji lūdz tiesu piedzīt no /pers. F/ prasītāju labā zemes nomas maksas parādu par 2008.gadu LVL 1186,62 apmērā.

[5.] Prasītāji 2014.gada 15.jūlijā iesnieguši tiesā lūgumu pieaicināt lietā kā atbildētāju (saistību pārņēmēju) /pers. B/.

Prasītāji norāda, ka /pers. B/ ir dzīvojamās mājas /adrese/ jaunais īpašnieks.

Ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas tiesneša 2014.gada 13.augusta rezolūcijas formā pieņemtu lēmumu /pers. B/ pieaicināts lietā kā atbildētājs, nosūtot viņam prasības pieteikumu paskaidrojumu sniegšanai.

[6.] Atbildētājs/pers. B/ 2014.gada 15.oktobrī iesniedzis tiesā rakstveida paskaidrojumus par prasību, norādot, ka viņam nav saprotams, kā viņš, /pers. B/, ir aizskāris prasītāju tiesības attiecībās ar /pers. F/. Atbildētājs nav saņēmis tiesas lēmumu, ka viņš būtu /pers. F/ tiesību pārņēmējs, un atbildētājam nav saprotams, kā uz viņu attiecas nomas līguma pagarināšana un nomas maksas parāds, ja šīs saistības puses ir prasītāji un /pers. F/. /pers. B/ 2014.gada martā ieguva īpašumā nekustamo īpašumu /adrese A/, ar kadastra nr. /numurs A/(īpašums tika nopirkts no SIA „ID1", kura savukārt īpašumu iegādājās izsolē). /pers. B/ kā jaunajam īpašniekam nav ne uz likuma, ne uz līguma pamata saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie vai ar tiesas spriedumu nodibinātie līgumi. Tāpat /pers. B/nav saistoši iepriekšējā īpašnieka parādi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu, tajā skaitā, zemes nomu.

Ņemot vērā minēto, /pers. B/ lūdz atzīt, ka viņš nav /pers. F/ saistību pārņēmējs, un atbildīgs par šīm saistībām un nav arī lietas dalībnieks.

[7.] Prasītāji 2014.gada 11.novembrī iesnieguši tiesā paskaidrojumus, norādot, ka s***askaņā ar Civillikuma 968.pantu, uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Savukārt atbilstoši Civillikuma 969.pantam, kas uzceļ pastāvīgu ēku apzināti uz svešas zemes, tas var prasīt par to atlīdzību tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst nepieciešamos izdevumos (865. ?.);, bet, ja ēka pieder tikai pie derīgo vai greznuma izdevumu šķiras, tad tās cēlējam ir tikai tiesība to novākt, ievērojot 867. panta 3. daļā un 868. pantā norādīto aprobežojumu. Ja tādā gadījumā ēkas cēlējs atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā tiesiskā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u. c., tad šā***

panta vietā piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi.

[8.] Atbildētājs/pers. B/ 2014.gada 4.decembrī Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā iesniedzis paskaidrojums, norādot, ka zemes nomas maksas parāds ir saistīts ar ēkas īpašnieka personu, nevis pašu nekustamo īpašumu.

Atbildētājs nekustamo īpašumu /adrese A/ ieguva maiņas ceļā. Attiecīgie līgumi ir iesniegti zemesgrāmatā un bija par pamatu īpašuma tiesību ierakstīšanai.

Prasītāji nav pierādījuši savus prasījumus, savukārt atbildētājam ar saviem iebildumiem nav jāatspēko to faktu vai apstākļu esamība, kurus prasītājs nav pierādījis. No šī principa izriet, ka atbildētājs ir tiesīgs prasību vienkārši noliegt, nepamatojot to ar attiecīgiem pierādījumiem līdz brīdim, kamēr prasītājs nav iesniedzis pierādījumus savas prasības pamatotībai. Tādējādi "pierādījuma nasta" uz atbildētāju tiek pārcelta ar brīdi, kad prasītājs pierādījis savu prasību.

Atbildētājs uzsver, ka viņš nav /pers. F/ procesuālo tiesību pārņēmējs, saistību pārņēmējs, nav ar viņu arī solidāri atbildīgs par jebkādām saistībām ar prasītājiem, kā arī nav atzīstams par šīs lietas dalībnieku.

[9.] Prasītāji 2015.gada 19.janvārī iesnieguši tiesā paskaidrojumus, norādot, ka zemes noma ir maksājums dzīvojamās ēkas uzturēšanai, un, mainoties dzīvojamās ēkas īpašniekiem, jaunajam ēkas īpašniekam jāsedz zemes nomas maksas parāds, ja vien par to nav atrunāts maiņas līgumā.

Civillikuma 968.pants nosaka, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Civillikuma 969.pantā ir noteikts, ja iegādājoties dzīvojamo ēku uz svešas zemes, ēkas cēlējs atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā tiesiskā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u. c., tad šā panta vietā piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi. Civillikuma 2117.pantā ir noteikts, ka, iznomājot vai izīrējot lietu tālāk apakšnomniekam vai apakšīrniekam, no pirmā līguma izrietošās attiecības nepāriet pilnā apmērā uz pēdējo un katrs līgums pastāv pilnīgi patstāvīgi. Apakšnomniekam vai apakšīrniekam tomēr ir tiesība maksāt nomas vai īres maksu tieši pirmajam iznomātājam vai izīrētājam tādā apmērā, cik liels ir pirmā nomnieka vai īrnieka parāds.

Prasītāja uzskata, ka atbildētājam pirms īpašuma iegādes vajadzēja būt informētam par to, ka par zemes lietošanu ēkas uzturēšanai nav nomaksāta nomas maksa.

Tā kā atbildētājs nav iesniedzis maiņas līgumu kopijas, kurās precīzi noteikts maiņas līguma priekšmets un kam jāmaksā zemes nomas parāds (uz lietu gulošās nastas un apgrūtinājumi), saskaņā ar Civillikuma 864.pantu, zemes nomas maksas parāds jānes atbildētājam (īpašniekam). Arī Civillikuma 863.pantā ir noteikts, ka īpašniekam jānes ar dzīvojamo ēku saistītie pienākumi, kā arī trešās personas šai lietai vai tās dēļ taisītie izdevumi.

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar 2014.gada 22.marta prasības pieteikumu (saņemts tiesā 2014.gada 24.martā), prasītāji lūdz:

1. Piedzīt no /pers. B/ prasītāju labā zemes nomas maksas parādu par 2008.gadu 1 688,41 EUR apmērā;
2. Piedzīt no /pers. B/ prasītājas labā visus tiesāšanās izdevumus;
3. Izskatīt lietu bez prasītāju klātbūtnes.

[10.] Tiesas sēdē atbildētājs /pers. B/ un viņa pārstāvis /pers. C/ prasību neatzina uz rakstveida iebildumos minētajiem argumentiem, un lūdza prasību noraidīt.

Prasītāji iesnieguši lūgumu izskatīt lietu bez viņu klātbūtnes.

Atbildētājam/pers. F/ par tiesas sēdi paziņots likumā noteiktajā kārtībā, taču uz tiesas sēdi viņš nav ieradies. Ņemot vērā minēto un to, ka saskaņā ar prasības pieteikuma grozījumiem prasītāji ceļ prasību pret tikai /pers. B/, tiesa atzīst, ka lietu iespējams izskatīt bez /pers. F/ klātbūtnes.

Motīvu daļa

[11.] Tiesa, noklausījusies atbildētāja pārstāvja paskaidrojumus, pārbaudījusi un izvērtējusi lietas materiālus, atzīst, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 192.pantu tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

Saskaņā ar grozīto prasības pieteikumu, prasītāji /pers. D/ un /pers. E/ ceļ prasību pret /pers. B/ par zemes nomas maksas piedziņu par 2008.gadu, lūdzot piedzīt no atbildētāja prasītāju labā zemes nomas maksas parādu par 2008.gadu 1 688,41 EUR apmērā.

Tā kā prasījumi pret /pers. F/ netiek uzturēti, tiesai nav pamata taisīt spriedumu par tiem, vienlaikus, tiesas ieskatā, nav pamata pieņemt lēmumu par tiesvedības izbeigšanu pret /pers. F/ saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu, jo prasītāji grozījumos nav tieši norādījuši, ka atsakās no prasības pret /pers. F/, turklāt šāds lēmums liegtu prasītājiem tiesības atkārtoti vērsties tiesā. Līdz ar to, tiesas ieskatā, lieta izskatāma tādā apjomā, kā tas norādīts prasības pieteikuma grozījumos, un lietā taisāms spriedums par prasījumu par zemes nomas maksas parāda piedziņu par 2008.gadu 1 688,41 EUR apmērā no /pers. B/.

[12.] No lietas materiālos esošās zemesgrāmatu apliecības kopijas redzams, ka 1999.gada 2.novembrī, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 30.aprīļa lēmumu Nr. 822, reģistrētas /pers. C/ un /pers. E/ īpašuma tiesības katram ½ domājamās daļas apmērā uz nekustamo īpašumu – zemes gabalu ar kadastra Nr. /numurs B/kvm platībā, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. /numurs/.

Savukārt no lietas materiālos esošā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs/ noraksta redzams, ka 2014.gada 21.martā un 1.aprīlī /pers. B/ reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas sastāv no dzīvojamās ēkas /adrese/, kadastra Nr. /numurs D/. Nodalījuma I. daļas 1.iedaļas 2.1.punktā reģistrēta atzīme – ēka saistīta ar zemes gabalu /adrese/, kadastra Nr. /numurs E/.

Tādējādi kopš 2014.gada /pers. B/ ir dzīvojamās ēkas īpašnieks, kura atrodas uz prasītājiem piederoša zemes gabala.

[13.] Saskaņā ar Civillikuma 2112.pantu noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķiruma līgums - īre.

No minētās normas izriet, ka nomas maksu var prasīt par iznomātās lietas lietošanu.

Lietā ir noskaidrots, ka 2008.gadā /pers. B/ nebija prasītājiem piederošā zemes gabala lietotājs, jo ieguva zemes gabalu savā īpašumā tikai 2014.gadā.

Līdz ar to /pers. B/ nav pienākuma maksāt nomas maksu par 2008.gadu, jo šajā laika periodā viņš netika lietojis prasītājiem piederošo zemes gabalu.

Prasītāju norādītās tiesību normas - Civillikuma 968.pants, 969.pants, 2117.pants, ne arī citas Latvijas Republikā spēkā esošās tiesību normas

neparedz nekustamā īpašuma īpašnieka pienākumu pārņemt iepriekšējā nekustamā īpašuma īpašnieka nesamaksātās nomas maksas saistības.

Līdz ar to nav likumiska pamata zemes nomas maksas parāda par 2008.gadu 1 688,41 EUR apmērā piedziņai no /pers. B/ par labu prasītājiem.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz CPL 8., 93., 193., 194. pantu, tiesa

nosprieda:

Noraidīt /pers. D/ un /pers. E/ prasību pret /pers. B/ par zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, 2015.gada 5.jūnija, Rīgas apgabaltiesai, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā.

Lietas dalībnieks, kuram sprieduma noraksts nosūtīts uz dzīvesvietu vai atrašanās vietu, kas nav Latvijā, apelācijas sūdzību var iesniegt 20 dienu laikā no sprieduma noraksta izsniegšanas dienas.