ECLI:LV:RIRT:2019:1112.C33308919.3.S

Lietas Nr. C33308919
Lietas arhīva Nr. C-3089-19/21

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā
Sigulдā, 2019. gada 12. novembrī

Rīgas rajona tiesa
tiesnese V.Grebežniece
rakstveida procesā izskatīja vienkāršotās procedūras civillietu prasītājas Engures pagasta zemnieku saimniecības „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447, prasībā pret atbildētājiem /pers. A/, Siguldas novada pašvaldību, /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/, par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

Prasītāja iesniedza tiesā vienkāršotās procedūras prasību pret atbildētājiem /pers. A/, personas kods: /personas kods/, Siguldas novada pašvaldību, reģistrācijas Nr. 90000048152, /pers. B/, personas kods: /personas kods/, /pers. C/, personas kods: /personas kods/, un /pers. D/, personas kods: /personas kods/, par naudas piedziņu, norādot, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 419 laikā no 1997. gada 20. februāra līdz 2018. gada 26. jūnijam bija reģistrētas /pers. E/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs/, kas sastāv no zemesgabala 12000 m^2 platībā. Uz šī zemesgabala atrodas dzīvojamā ēka /adrese/., kuras uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli piesaistīta minētā zemes gabala daļa 3818 m^2 platībā. Pamatojoties uz Cesijas līgumu Engures pagasta zemnieku saimniecībai /Nosaukums/ no zemes īpašniekiem ir ieguvusi prasījuma tiesības pret ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas parādu samaksu.

Pieteikumā norādīts, ka starp zemes īpašnieku un ēkas dzīvokļu (un nedzīvojamo telpu) īpašniekiem, tostarp, atbildētājiem, ir pastāvējušas un pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4. panta piektā daļa un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54. pants, kā arī Civillikuma normas. Atbilstoši tiesību zinātnē un judikatūrā paustajām atziņām, rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (sal. sk. Senāta lietas SKC-71/2009 un SKC-43/2011, K. Torgāns, Saistību tiesības, TNA, R., 2014, 347. lpp.). No tā izriet dzīvokļa īpašnieka pienākums veikt zemes nomas maksas samaksu zemes īpašniekam, kur nomas maksa tiek aprēķināta atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta un Civillikuma 1071. panta noteikumiem (atbilstoši kopīpašuma domājamās daļas apmēram, kā noteikts arī Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmajā daļā). Augstākā tiesa spriedumos lietās Nr. SKC-252/2016, SKC-349/2016 un SKC-11/2017 norādīja, ka likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. panta pirmās daļas 1. – 4. punktā minētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemes gabala daļu, pamatojoties uz likumu, nevis līgumu. Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu, un šis tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12. punktu)." Augstākā tiesa spriedumā prasītāja lietā Nr. SKC-336/2017 norāda, ka „tiesas konstatējums attiecībā uz nomas līguma priekšmetu un maksu bija pietiekams, lai starp prasītāju un atbildētāju pastāvošās tiesiskās attiecības ietērptu līguma formā, t.i., ar spriedumu nomas līgumu atzītu par noslēgtu, neatkarīgi no pārējiem prasītāja izvirzītajiem priekšlikumiem. (sk. Augstākās tiesas Senāta 2009. gada 25. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009) Pienākuma uzlikšana vienai pusei noslēgt rakstisku līgumu šādā gadījumā ir lieka, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu. Līgums savā būtībā ir brīvas (nepiespiestas) gribas izpaudums, savukārt apzināti piespiestas gribas izteiksmes dēvēšana par līgumu ir fiktīva konstrukcija tai ziņā, ka par līgumu dēvētais fakts īstenībā nav līgums. (sk. N.Vīnzarājs. Civiltiesību problēmas: Raksti (1932.-1939.) Sastādījis: E.Kalniņš - R: E.Kalniņa un V.Tihonova izdevums, 2000, 109. lpp.). Līdz ar to Civillietu departaments neatrod pamatojumu ar tiesas spriedumu konstatētās uz likuma pastāvošas tiesiskās attiecības vēl pastiprināt ar līgumu, turklāt uzliekot vienai pusei faktiski neizpildāmu pienākumu."

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrā daļa attiecīgajā laika posmā noteica (un sistēmiski nosaka arī par laika periodu līdz 2017. gada 31. decembrim), ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa ir 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai. Laikā no 01.01.2010. līdz 31.12.2014. likums noteica dzīvokļa īpašuma īpašnieka pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokli.

Atbildētāji kā dzīvokļa īpašuma īpašnieki nav zemes īpašniekam maksājuši nomas maksu par laiku no 01.01.2009. līdz 26.06.2018. par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomu. Prasītājas advokāts pirms prasības celšanas nosūtījis atbildētājiem paziņojumus par maksājamo zemes nomas maksu, bet samaksa nav saņemta. Civillikuma 1838. pants nosaka, ka samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Strīdos par zemes īpašnieka tiesībām saņemt zemes nomas maksu no dzīvokļu īpašniekiem ir izveidojusies jau stabila tiesu prakse, sal.sk. tiesu nolēmumus lietās Nr. C30435716, C30636016 (Kurzemes apgabaltiesa), C30439216 (Rīgas apgabaltiesa), C30597016 (Ventspils tiesa), C30433416 (Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa), C30443016, C29367916 (Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa), C30427516 (Aizkraukles rajona tiesa), C33409516 (Rīgas rajona tiesa), C34029616 (Saldus rajona tiesa), C30427916 (Talsu rajona tiesa), C24084116 (Ogres rajona tiesa), C30441116, C30444916, C30435516 (Rēzeknes tiesa), C30428716, C30428416 (Liepājas tiesa).

Prasītāja no zemes īpašnieka /pers. E/ ir ieguvusi ar cesiju prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem, par zemes nomas maksas samaksu.

Pieteikumā tiesai prasītājs lūdzis piedzīt par labu Engures pagasta zemnieku saimniecībai /Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447 no atbildētājiem: /pers. A/, personas kods: /personas kods/, parādu 438,82 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 01.01.2009. līdz 26.06.2018.; Siguldas novada pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90000048152. parādu 364,29 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 01.01.2009. līdz 26.06.2018.; /pers. B/, personas kods: /personas kods/, parādu 342,52 *euro* apmērā, ko veido

zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 01.01.2009. līdz 26.06.2018.; /pers. C/, personas kods: /personas kods/, parādu 187,16 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 01.01.2009. līdz 07.01.2014.; /pers. D/, personas kods: /personas kods/, parādu 178,10 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 01.01.2009. līdz 29.09.2013..; lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no atbildētajiem par labu prasītājai: valsts nodevu 226,63 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 11,98 *euro*, izdevumi advokāta palīdzībai 192,50 *euro*; noteikt prasītājai tiesības saņemt no atbildētājiem 6% no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

2019. gada 17. aprīlī tiesā saņemti atbildētājas Siguldas novada pašvaldības paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētāja prasību neatzīst. No prasības pieteikuma izriet, ka prasības priekšmets ir piedzīt nesaņemto nomas maksu, balstoties uz viedokli, ka piespiedu nomas attiecībās rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, turpmāk – ēka, dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka savstarpējās attiecības ir radušās atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. pantam kā dalītais īpašums, kad zeme un uz tās esošā ēka ir patstāvīgi īpašuma objekti. Un, kā izriet no Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 12. punkta, ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības šādos gadījumos par zemes lietošanu nodibina, izpildot likumā teiktu pienākumu. Šāds tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu. Tādejādi secināms, ka ēkā esoša dzīvokļa īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, kā arī zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, noteiktas likumā.

Atbildētāja norāda, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktā, 54. pantā, un speciālā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrā daļā ir noteikts pienākums zemes un ēkas īpašniekam savstarpējās no piespiedu nomas izrietošās tiesiskās attiecības noformēt rakstveidā līguma veidā, no kā secināms, ka pusēm, atrodoties piespiedu tiesiskajās attiecībās, ir jāslēdz līgums, jeb to noslēgtais līgums būs primārs, turklāt, puses var vienoties arī par labvēlīgāku attiecību noregulējumu, piemēram, mazāku zemes nomas maksu.

Atbilstoši 2016. gada 26. oktobra spriedumam lietā Nr.C39057712, SKC-336/2016 likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrā daļa nav tulkojama kā likumdevēja griba vienai pusei uzspiest otras puses subjektīvu vēlmi un pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan kā zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam, savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek – strīda gadījumā – nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124. pants).

No iepriekšminētā regulējuma izriet, ka gadījumos, kad veidojas piespiedu nomas tiesiskās attiecības, pēc likuma, kā tas ir šajā gadījumā, nomas līguma noslēgšanas uzdevums un tiesība iesniegt prasību tiesā par nomas līguma noslēgšanu, tiek saistīta ar zemes gabala, tas ir, nomas objekta īpašnieku, kas uzskatāms par zemes nomas tiesisko attiecību subjektu. Turklāt jāņem vērā, līguma noslēgšana iespējama, ja starp abām pusēm tiek panākta vienošanās par visiem līgumā iekļaujamiem noteikumiem. Tādejādi ēkas īpašniekam saistošs pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekam var pastāvēt, ja ir notikusi vienošanās zemes īpašnieka un ēkas īpašnieku starpā par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu. Savukārt, ja vienošanās nenotiek, strīds tiek risināts tiesā, pēc zemes īpašnieka vai ēkas īpašnieka prasības pieteikuma, tas ir, nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124. pants). Un tikai pēc šo priekšnosacījumu izpildes var uzskatīt, ka ir nodibināta saistību tiesība, kurā ēkas īpašniekam ir pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekam. Tā kā nomas maksu kā nomas būtisko sastāvdaļu nosaka tiesisks darījums vai tiesas spriedums, kamēr viena no tiem nav, nav iespējams noteikt arī nomas maksas apmēru.

Atbildētāja norāda, ka Siguldas novada pašvaldība nav vienojusies ar zemes iepriekšējo īpašnieku, /pers. E/, ne par iznomājamā zemes gabala platību, ne arī par zemes nomas maksu, kā arī nav noslēgts rakstisks līgums par zemes gabala nomu, kas noteiktu konkrētas saistības un to apmēru, kas no tām izriet.

Ievērojot iepriekšminēto atbildētāja uzskata, ka apstākļos, kad starp atbildētāju un zemes iepriekšējo īpašnieku līgums par zemes nomu nav noslēgts, turklāt, zemes iepriekšējais īpašnieks nav lūdzis arī tiesu (prasījuma veidā) atzīt zemes nomas tiesiskās attiecības starp viņu un atbildētāju, proti, ka nomas tiesiskās attiecības ar likumīgā spēkā esošu spriedumu nav atzītas ne starp zemes iepriekšējo īpašnieku, ne arī prasītāju un atbildētāju, nav tiesiska pamata spriest tiesu par nomas maksas piedziņu.

Turklāt, prasības pieteikumā norādīts, ka zemes gabala reģistrācija uz /pers. E/ vārda ir likumīgs pamats, lai pietiesātu nomas maksu par periodu no 2009. gada 1. janvāra. Tajā pašā laikā nav norādītas tiesību normas, uz kuru pamata šāds secinājums par nomas maksas piedziņu ar atpakaļejošu datumu izdarīts. Kopsakarā ar iepriekšminēto kritiski vērtējama arī paša zemes iepriekšējā īpašnieka griba saņemt atlīdzību par zemes lietojumu par periodu no 2009. gada 1. janvāra, par ko liecina apstāklis, ka zemes iepriekšējam īpašniekam bija iespēja prasīt zemes nomas līguma noslēgšanu tiesā, kas vairāk kā 20 (divdesmit) gadus kopš īpašuma iegūšanas nav veikts.

Prasītāja norāda, ka Engures pagasta zemnieku saimniecība „/Nosaukums/" prasījuma tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas parādu samaksu par periodu, kad zemes gabala īpašnieks bija /pers. E/, ieguvis, pamatojoties uz cesijas līgumu.

Civillikuma 1402. pantā noteikts, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Savukārt, Civillikuma 1798. pantā noteikts, ka par cesijas priekšmetu var būt visādi prasījumi, vienalga, vai tie izriet no līguma, vai no neatļautas darbības, starp tiem arī tādi, kuriem vēl nav iestājies termiņš, kā arī nosacīti un pat nākami un nedroši.

No iepriekšminētā regulējuma izriet, ka no likuma izrietoša prasība nav cedējama, kamēr tā nebūs nokārtota ar līgumu, jo cedēt var tikai prasījumu, kas izriet no tiesiska darījuma vai neatļautas darbības.

Atbildētāja uzskata, ka apstākļos, kad nav noslēgts zemes nomas līgums ar zemes gabala iepriekšējo īpašnieku, kā arī pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru nav noteikusi tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, jaunajam kreditoram (cesionāram) nevar pāriet likumā noteiktās zemes īpašnieka prasījuma tiesības (par faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, kā arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un pakāroti – arī parāda piedziņu) iepriekšējā īpašnieka vietā uz cesijas pamata, jo šāds prasījums nav cedējams. Līdz ar to uzskatām, ka cesionāram arī nav pamata prasīt zemes nomas maksu par laika periodu, kad nav ticis noslēgts zemes nomas līgums.

Prasītāja savas tiesības vērsties ar prasību pret dzīvokļa īpašnieku pamatojusi ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. pantā pirmās daļas 3. punktā noteikto. Atbildētāja norāda, ka ēkas pārvaldnieks, kas veic dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības uzdotās pārvaldības darbības, ir SIA „CDzP", reģistrācijas Nr. 44103029458, turpmāk – pārvaldnieks. Līdz ar to šajā gadījumā būtu piemērojamas arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas.

Siguldas novada pašvaldība uzskata, ka prasība ir nepamatota un lūgusi tiesai noraidīt pilnībā prasītājas Engures pagasta zemnieku saimniecības „Buras" prasību pret atbildētāju Siguldas novada pašvaldību par zemes nomas maksas parāda piedziņu, pamatojot iebildumus ar Civilprocesa likuma 1., 5. pantu, 74. panta otro un ceturto daļu, 192., 250.^{23} pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. pantu, Civillikuma 1402., 1798., 2124.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3. punktu, 54. pantu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro^{1} daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu.

2019. gada 1. novembrī tiesā saņemta prasītājas atsauksme par Siguldas novada pašvaldības sniegtajiem paskaidrojumiem, kurā norādīts, ka atbildētāja savos paskaidrojumos ir atzinusi, ka par prasības periodu zemes nomas līgums nav noslēgts. Atbildētāja nepamatoti, balstoties tikai uz saviem pieņēmumiem, apšaubījusi, ka zemes gabala īpašnieks, ir vēlējies iegūt nomas maksu par zemes lietošanu. Zemes gabala īpašnieks nav atteicies no nomas maksas par iepriekšējo periodu. No atbildētājas paskaidrojumiem izriet, ka arī samaksa par prasības periodu nav veikta. Ņemot vērā minēto, lietā nav strīda par to, ka zemes nomas līgums par prasības periodu nav noslēgts un arī samaksa nav veikta.

Civillikuma 1402. pants, noteic, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Likumiskās jeb t.s. piespiedu zemes nomas gadījumā pušu starpā ir nodibinātas nomas tiesiskās attiecības, kuru būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas ar likumu – ar konkrētām no šī likumiskās nomas izrietošajām saistībām.

Atbilstoši tiesību zinātnē un judikatūrā paustajām atziņām, rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (sal. sk. Senāta lietas SKC-71/2009 un SKC-43/2011, K. Torgāns, Saistību tiesības, TNA, R., 2014, 347. lpp.). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar un abiem ir jārēķinās ar esošo situāciju.

Prasība lietā ir celta uz cesijas pamata, kas nav apstrīdēta. Apstrīdēt šo darījumu, būtu tiesīgi tikai tā dalībnieki. Tiesa nevar atzīt pušu starpā noslēgtu Cesijas līgumu par spēkā neesošu ex officio (Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 199. lpp., sk. arī spriedumus lietas Nr. SKC-614/2004, SKC-2/2009, SKC-1/2009, SKC-160/2009, SKC-105/2010).

Ņemot vērā to, ka saistība maksāt nomas maksu pastāv uz likuma, nevis līguma pamata, šī prasība ir cedējama. Jāpiebilst, ka tiesu prakse šajā jautājumā ir vienota un arī likums neparedz jebkādus izņēmumus šādu prasījumu cesijai, jo tas nepasliktina parādnieka stāvokli. Prasījums nav nekādi saistāms ar kreditora personu, par ko vairākkārt ir norādījusi arī Rīgas apgabaltiesa (sal., 06.05.2015. lēmums lietā C30600615 (Nr.3-10/0063/5, arhīva Nr.CA-1769-15/31), 06.05.2015. lēmums lietā C30556015 (Nr.3-10/0066/11, arhīva Nr.CA-1527-15/31), 25.06.2015. lēmums lietā C30478615 (Nr.3-10/0077/2, lietvedības Nr. CA-2490-15/28) u. c.).

Zemes likumīgās jeb t.s. piespiedu nomas gadījumā zemes īpašnieks (iznomātājs) savu likumā noteikto obligāto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu de facto jau ir izpildījis ar brīdi, kad ir „nodevis" ēkai funkcionāli nepieciešamo jeb piesaistīto zemes gabalu nomniekam (sk. K. Torgāns. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013, 282. lpp.). No tā savukārt izriet dzīvokļa īpašnieka pienākums veikt zemes nomas maksas samaksu zemes īpašniekam. Ja darījums Civillikuma izpratnē nav noslēgts, proti, nav parakstīta rakstveida vienošanās par nomas attiecību būtiskajām sastāvdaļām, prasība tiesā ir ceļama par nomas maksas piedziņu, kur nomas attiecību konstatācija ir pakārtots prasījums (skat. SKC-69/2017). Prasībai jābūt vērstai uz konkrēta tiesību aizskāruma novēršanu (parāda piedziņa). No minētā izriet, ka nomas attiecību atzīšanas prasībai jātiek saistītai ar zemes nomas maksas piedziņu, kā tas ir konkrētajā gadījumā.

Judikatūrā, piemēram, lietā Nr. SKC-226/2016, Augstākā tiesa ir atzinusi: „..apstāklis, ka zemes īpašnieks atsevišķa prasījuma veidā nav lūdzis atzīt nomas attiecību pastāvēšanu starp viņu un dzīvokļa īpašnieku, nevar būt pamats, liegt prasītājam iespēju no nomas līguma subjekta saņemt atlīdzību par zemes lietošanu." Savukārt lietā Nr. SKC-5/2016 Augstākā tiesa atzina: „Zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā 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. Nomas maksas parāds atbilstoši nodibinātajiem apstākļiem ir pakārtots jautājums."

Atbildētājas maksājamās nomas maksas apmēru prasītāja ir aprēķinājusi atbilstoši imperatīvām tiesību normām, kuras noteic nomas maksas apmēru pušu nevienošanās gadījumā (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmā un otrā daļa, 42. pants). Ņemot vērā minēto, prasītājas prasība ir pamatota un apmierināma.

Civilprocesa likuma 250.^{25}panta pirmajai daļai, ja puses nelūdz lietas iztiesāšanu tiesas sēdē vai tiesa neuzskata par nepieciešamu lietu iztiesāt tiesas sēdē, vienkāršotās procedūras lietas tiesa izskata rakstveida procesā, savlaicīgi paziņojot pusēm par datumu, kad sprieduma norakstu varēs saņemt tiesas kancelejā. Šis datums uzskatāms par pilna sprieduma sastādīšanas datumu.

Puses lietas izskatīšanu tiesas sēdē nav lūgušas, noraidījumi tiesai nav pieteikti.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 250.^{25}panta pirmo daļu, 2019. gada 26. septembrī pusēm paziņots par lietas izskatīšanu rakstveida procesā un sprieduma pieejamības datumu tiesas kancelejā 2019. gada 12. novembrī. (l.l.45)

Ievērojot minēto, tiesa atzīst par iespējamu lietu izskatīt rakstveida procesā.

Motīvu daļa

Pārbaudījusi civillietas materiālus un novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir apmierināma.

Civillikuma 1402. pantā noteikts, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajā daļā noteikts, ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas šā likuma 12. panta pirmās daļas 3. punktā minētie objekti, kā arī valstij vai pašvaldībām piederoši ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

No lietas materiāliem pievienotā Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma noraksta izriet, ka /pers. E/ ir zemesgabala /adrese/ ar kopējo platību 1,2ha īpašnieks, kadastra Nr. /numurs/. (l.l.16)

No lietai pievienotā zemes robežu plāna ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai izriet, ka pamatojoties uz Siguldas pagasta Zemes komisijas 1998. gada 23. janvāra lēmumu Nr.147§31 dzīvojamai mājai /adrese/ funkcionāli piesaistīts zemesgabals kopplatībā 0,3818 ha, zemes vienības kadastra apzīmējums Nr. /numurs/. (l.l.18-19)

Atbildētāji/pers. A/, /pers. B/, Siguldas novada pašvaldība, /pers. C/, /pers. D/ laikā, par kuru tiek prasīta nomas maksas piedziņa, bija daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/dzīvokļu un ēkas domājamo daļu īpašnieki, kas apstiprinās ar lietas materiāliem pievienotām Rīgas rajona Zemesgrāmatu nodalījumu norakstiem. (l.l.10-15)

Lietas materiāliem pievienota Valsts zemes dienesta informācija par zemesgabala vēsturisko kadastrālo vērtību laikā no 2009. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 1. janvārim (l.l.20) un Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas par zemes kadastrālo vērtību no 2018. gada 1. janvāra.(l.l.21)

Lietai pievienots 2018. gada 8. jūnijā noslēgts Cesijas līgums starp /pers. E/, kā cedentu un Engures pagasta zemnieku saimniecību „/Nosaukums/" kā cesionāru, saskaņā ar kura 1. punktu cedents nodevis cesionāram nesamaksātās zemes nomas maksas prasījuma tiesības pret nekustamo īpašumu īpašniekiem dzīvokļu īpašniekiem, īrniekiem un/vai apsaimniekotājiem/pārvaldniekiem, tostarp ēkas /adrese/(kadastra Nr. /numurs/), kas izriet no zemes nomas tiesiskajām attiecībām par laiku no 01.01.2008. līdz līguma stāšanās spēkā dienai, pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajā daļā un otrajā prim daļu un likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otro daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.^{7} pantu un izriet no cedenta īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr. /numurs/, ierakstīts

Siguldas pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 419. (l.l.22)

Tiesai, izšķirot civiltiesisku strīdu par zemes piespiedu nomu, ir pienākums noteikt šo attiecību būtiskās sastāvdaļas.

Augstākā tiesa jau vairākkārt norādījusi, ka dalīta īpašuma gadījumos, izšķirot strīdu starp daudzdzīvokļu māju īpašnieku kopību un zemes īpašnieku par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, būtiski ir tas, ka šīm attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar nomas attiecībām to parastā izpratnē, jo iztrūkst civiltiesiskajās attiecībās valdošais līgumu slēgšanas brīvības princips. *(sk. Augstākās tiesas 2009. gada 25. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205), 2016. gada 9. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-39/2016 (C29604811) 6.punktu, 2016. gada 30. maija sprieduma lietā Nr. SKC-118/2016 (C17166308) 9.2. punktu, 2016. gada 17. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508) 13. punktu, 2016. gada 16. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-193/2016 (C17142610) 9.7. punktu, 2016. gada 16. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712) 10.2. punktu, 2016. gada 3. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307) 9.2., 9.3. punktu, 2016. gada 22. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513) 6.2.1. apakšpunktu).*

Ņemot vērā gan zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību izveidošanās vēsturisko aspektu, gan sociālo aspektu, līdzsvarojot zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu māju īpašnieku intereses, likumdevējs izmantoja savas tiesības un noteica izņēmumu no vispārējās kārtības, ar likumu nosakot zemes piespiedu nomas regulējumu.

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 tiesiskā valdījuma iegūšanas brīdi (sk. Satversmes tiesas 2009. gada 16. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12.punktu), un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar, un abiem jārēķinās ar esošo situāciju.

Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses, kas saskaņā ar Civillikuma vispārējās daļas normām nodibina nomas līgumu, jo šādā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas. (sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009).

Ēkas īpašnieka (arī dzīvokļa īpašnieku) tiesība lietot zemi zem ēkas un pienākums samaksāt zemes īpašniekam par zemes lietojumu (nomas maksai) ir noteikts ar likumu, kas paredz arī nomas maksas apmēru.

Līdz ar to atbildētajiem, kā dzīvokļu īpašuma domājamo daļu īpašniekiem ir pienākums maksāt nomas maksu par ēkai piesaistītā zemesgabala lietošanu atbilstoši piederošajām kopīpašuma domājamām daļām.

Judikatūrā atzīts, ka neatkarīgi no mājas pārvaldīšanas organizēšanai izvēlētā risinājuma (atklātās vai klusās vietniecības institūts) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma esība izslēdz vajadzību pēc kāda speciāla dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldniekam, slēgt zemes nomas līgumu un attiecīgi būt par atbildētāju lietā. (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija sprieduma tēze lietā Nr. C39102313, SKC-5/2018)

Ievērojot minēto, tiesa uzskata par nepamatotiem atbildētājas Siguldas novada pašvaldības iebildumus par to, ka prasība par zemes nomas parāda piedziņu ir ceļama pret dzīvojamās mājas pārvaldnieku, jo atbilstoši Dzīvokļu īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 5. punktam zemes nomas samaksas pienākums gulstas tieši uz dzīvokļa īpašnieku.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (likuma redakcijā attiecībā uz strīdus laika posmu) 54.panta otrā daļa paredz zemes nomas maksas noteikšanu, pusēm vienojoties. Ja vienošanās netiek panākta, kā tas ir izskatāmajā lietā, tad zemes nomas maksa privatizēta dzīvokļa īpašniekam nosakāma, 6 (seši) procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesai nav pamata apšaubīt prasītāja aprēķināto zemes nomas maksājumu parādu, kas aprēķināts atbilstoši likumā noteiktajai likmei, aprēķināto parāda summu nav apstrīdējuši arī atbildētāji.

Tiesa atzīst par nepamatotiem atbildētājas iebildumus attiecībā uz prasījuma cedēšanu prasītājam, jo nekonstatē likumā noteiktos šķēršļus, kas nepieļautu prasījuma tiesību cesiju.

Tiesa uzskata pastāv tiesisks pamats celtās prasības apmierināšanai un no atbildētājiem prasītājas labā piedzenams aprēķinātais zemes nomas maksājumu parāds.

Saskaņā ar Civillikuma 1759. un 1765. pantu un Civilprocesa likuma 195. pantu, prasītājai nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no atbildētājas likumiskos 6% gadā no galvenā parāda summas, ņemot vērā Civillikuma 1763. panta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla summu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Tā kā prasība ir apmierināma, no katra atbildētāja proporcionāli apmierinātā prasījuma apmēram prasītājas labā piedzenami samaksātie tiesas izdevumi, tas ir, samaksātā valsts nodeva par prasības iesniegšanu 226,63 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi – par tiesas dokumentu un pavēstu piegādāšanu un izsniegšanu 11,98 *euro* apmērā, bet kopā 238,61 *euro*. Proti no /pers. A/, personas kods: /personas kods/, piedzenami tiesas izdevumi – 69,29 *euro*; no Siguldas novada pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90000048152, – 57,53 *euro*; no /pers. B/, personas kods: /personas kods/, – 54,09 *euro;* no /pers. C/, personas kods: /personas kods/, – 29,56 *euro* un no /pers. D/, personas kods: /personas kods/, piedzenami tiesas izdevumi 28,14 *euro*.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta a) apakšpunktu ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji [..]. Ar lietas vešanu saistītie izdevumi – proti, izdevumi advokāta palīdzības samaksai, prasībās, kurām ir mantisks raksturs, un kurās prasības summa nepārsniedz 8 500,00 *euro* ir atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30% no prasījuma apmierinātas daļas.

Civilprocesa likuma 44. panta pirmā prim daļa nosaka, ka par šā panta pirmās daļas 1. punktā minēto atlīdzināmo izdevumu faktisko apmēru uzskata gan izdevumus, kuri jau ir samaksāti, gan izdevumus, par kuriem saskaņā ar advokāta un puses vienošanos par juridiskās palīdzības sniegšanu ir izrakstīts rēķins.

Savukārt Civilprocesa likuma 44. panta ceturtā daļa paredz, 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.

Lietas materiāliem pievienots ZAB „Amicus Curiae" 2019. gada 21. janvāra rēķins Nr. 19-01-ZINA05-3-08 par juridisko palīdzību, no kura izriet, ka lietā sniegta juridiskā palīdzība prasības pieteikuma sagatavošanā iesniegšanai tiesā – /adrese/, kadastra numurs /numurs/(atbildētāji – /pers. A/, Siguldas novada pašvaldība, /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/); šajā sakarā radušies izdevumi par zemesgrāmatu nodalījumu pieprasījumu; parāda piedziņas izdevumi, kas veido kopsummu 192,50 *euro.* (l.l.23)

Lietā ir iesniegts advokātes Elīnas Dupates orderis un pilnvara (l.l.25), kā arī no lietas materiāliem redzams, ka tiesā iesniegto pieteikumu ir parakstījusi advokāte Elīna Dupate.

Pie apstākļiem, ka ar lietas vešanu saistītie izdevumi par advokāta sniegto juridisko palīdzību nepārsniedz likumā noteikto robežu šo izdevumu

atlīdzībai pirmās instances tiesā, tie ir piedzenami no atbildētājiem proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram to faktiskajā apmērā 192,50 *euro*.

Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1]panta pirmās daļas noteikumus, atbildētājiem nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Vadoties no Civilprocesa likuma 8., 41., 42., 97., 190., 193. un 250.[25], 250.[27]pantiem, tiesa

n o s p r i e d a:

apmierināt Engures pagasta zemnieku saimniecības „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447, vienkāršotās procedūras prasību pret atbildētājiem /pers. A/, personas kods: /personas kods/, Siguldas novada pašvaldību, reģistrācijas Nr. 90000048152, /pers. B/, personas kods: /personas kods/, /pers. C/, personas kods: /personas kods/, un /pers. D/, personas kods: /personas kods/, par zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods: /personas kods/, par labu Engures pagasta zemnieku saimniecības „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447, parādu 438,82 *euro*, tiesas izdevumus 69,29 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus – par advokāta palīdzību 55,90 *euro*, bet kopā 564,01 *euro* (pieci simti sešdesmit četri euro, 01 cents).

Piedzīt no Siguldas novada pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90000048152, par labu Engures pagasta zemnieku saimniecības „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447, parādu 364,29 *euro*, tiesas izdevumus 57,53 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus – par advokāta palīdzību 46,42 *euro*, bet kopā 468,24 *euro* (četri simti sešdesmit astoņi euro, 24 centi).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods: /personas kods/, par labu Engures pagasta zemnieku saimniecības „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447, parādu 342,52 *euro*, tiesas izdevumus 54,09 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus – par advokāta palīdzību 43,64 *euro*, bet kopā 440,25 *euro* (četri simti četrdesmit euro, 25 centi).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods: /personas kods/, par labu Engures pagasta zemnieku saimniecības „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447, parādu 187,16 *euro*, tiesas izdevumus 29,56 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus – par advokāta palīdzību 23,86 *euro*, bet kopā 240,58 *euro* (divi simti četrdesmit euro, 58 centi).

Piedzīt no /pers. D/, personas kods: /personas kods/, par labu Engures pagasta zemnieku saimniecības „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447, parādu 178,10 *euro*, tiesas izdevumus 28,14 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus – par advokāta palīdzību 22,68 *euro*, bet kopā 228,92 *euro* (divi simti divdesmit astoņi euro, 92 centi).

Noteikt Engures pagasta zemnieku saimniecības „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. 40001017447, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no /pers. A/, personas kods: /personas kods/, Siguldas novada pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90000048152, /pers. B/, personas kods: /personas kods/, /pers. C/, personas kods: /personas kods/, un /pers. D/, personas kods: /personas kods/, likumiskos sešus procentus gadā no pamatparāda summas, ievērojot nosacījumu, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatparāda lielumu.

Noteikt /pers. A/, Siguldas novada pašvaldībai, /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ sprieduma labprātīgai izpildei termiņu - 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma 440.[2] pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas rajona tiesā.

Pilns spriedums sastādīts un ir pieejams 2019. gada 12. novembrī.

Tiesnese: /V. Grebežniece/