Lietas arhīva Nr. CA-0027-21/11
ECLI:LV:VAT:2021:0129.C29363719.9.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2021.gada 29.janvārī

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnese Sandra Bakmane, tiesnese Zaiga Cera un tiesnese Inguna Pinne

izskatīja rakstveida procesā civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/ par piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/ apelācijas sūdzību un sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ pretapelācijas sūdzību par Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.maija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāji sabiedrība ar ierobežotu atbildību (*turpmāk – SIA*) /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ 2019.gada 17.maijā tiesā cēluši prasību, vēlāk iesniedzot prasības pieteikuma grozījumus, pret SIA /Nosaukums B/ par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas parāda un procentu piedziņu (*1.sējuma 5.-14., 121.-124.lapa*). Prasībā un tās grozījumos lūgts:

1) atzīt, ka starp SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ kā iznomātājiem, no vienas puses, un dzīvojamās mājas /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, īpašnieku, kura vietā un vārdā kā minētās mājas pārvaldnieks rīkojas SIA /Nosaukums B/,no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par minētajai mājai piesaistītā zemesgabala 3877 m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim - 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam - 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija - 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ SIA "/Nosaukums A/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 670,92 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim procentus 49,01 EUR, nosakot SIA /Nosaukums A/ tiesības saņemt 6% gadā no minētā parāda 670,92 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

3) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ /pers. A/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 10 447,18 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim procentus 763,21 EUR, nosakot /pers. A/ tiesības saņemt 6% gadā no minētā parāda 10 447,18 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

4) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 862,61 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim procentus 63,02 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības saņemt 6% gadā no minētā parāda 862,61 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

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

6) piedzīt no SIA /Nosaukums B/par labu SIA /Nosaukums A/ tās samaksāto valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Prasības pieteikumā un tā grozījumos norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Prasītāji ir zemes, uz kuras atrodas vairākas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kopīpašnieki. SIA /Nosaukums A/ pieder 56/1000, /pers. A/ 109/125 un /pers. B/ 72/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala 262 417 m^2 platībā, kadastra numurs /numurs C/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/. Uz zemesgabala daļas 3877 m^2 platībā atrodas deviņu stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/, un kurā ir 72 dzīvokļu īpašumi.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav no Rīgas pilsētas pašvaldības pārņēmuši attiecīgās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Pildot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteikto pašvaldības pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, dzīvojamo māju, pamatojoties uz dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma pamata, pārvalda un apsaimnieko SIA/Nosaukums B/.

2015.gada 7.aprīlī starp zemesgabala īpašniekiem un SIA /Nosaukums B/ noslēgts zemes piespiedu nomas līgums, kura darbības termiņš beidzās 2017.gada 31.decembrī.

[1.2] Tā kā atbildētāja kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks turpina to pārvaldīt un apsaimniekot, starp pusēm no 2018.gada 1.janvāra turpina pastāvēt arī zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata.

Puses jaunu zemes nomas līgumu nav noslēgušas. Atbildētāja SIA /Nosaukums B/ nav akceptējusi prasītāju piedāvājumu vadīties no iepriekšējā nomas līguma noteikumiem, bet prasītāji ir piekrituši atbildētājas piedāvājumam nomas maksu par piesaistītā zemesgabala lietošanu no 2018.gada 1.janvāra noteikt atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta noteikumiem (*2017.gada 22.jūnija likuma grozījumi*) – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet 2019.gadā, sakarā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Laika periodā no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksa nosakāma, ievērojot likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļas otrā teikuma noteikumus redakcijā, kas bija spēkā līdz 2018.gada 1.janvārim, proti, 6% gadā no

zemes kadastrālās vērtības. Šāds nomas maksas apmērs atbilst arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas otrā teikumā (*redakcijā līdz 2018.gada 1.janvārim*) noteiktajam apmēram.

[1.3] Konkrētajās nomas tiesiskajās attiecībās ir piemērojams Civillikuma 2142.panta regulējums, no kura izriet, ka gadījumos, kad nomas samaksas termiņi nav noteikti līgumā, bet likumiskās nomas attiecības turpinās, tad nomas maksa maksājama par katru pusgadu uz priekšu. Atbildētāja nomas maksas maksājumus par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu nav veikusi par diviem esošiem piespiedu nomas tiesisko attiecību gadiem, tas ir, par 2018. un 2019.gadu.

Zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs F/kadastrālā vērtība 2018.gadā un 2019.gadā noteikta 186 789 EUR.

Atbilstoši katra īpašnieka domājamai daļai no dzīvojamai mājai piesaistītās zemesgabala platības, nomas maksas parāds par 2018. un 2019.gadu ir: SIA /Nosaukums A/ par 56/100 domājamām daļām – 670,92 EUR, /pers. A/ par 109/125 domājamām daļām – 10 447,18 EUR un /pers. B/ par 72/100 domājamām daļām – 862,61 EUR.

Prasītāji savlaicīgi atbildētājai paziņojuši funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālo vērtību par 2018., 2019.gadu, kā arī atgādinājuši par nomas maksas parādu. Atbildētāja pati piedāvājusi un prasītāji tam piekrituši, ka nomas maksa nosakāma likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" noteiktajā apmērā. Tādējādi, nemaksājot nomas maksu pat tādā apmērā, kādu to ir piedāvājusi pati atbildētāja un kādai ir piekrituši prasītāji, atbildētāja nevar atsaukties uz šaubām par tās saistību esību (*Civillikuma 1656.pants*). Ievērojot Civillikuma 1759.panta 1.punktā un 1765.panta pirmajā daļā noteikto, par parāda samaksas nokavējumu aprēķināmi nokavējuma procenti 6 % no simta gadā. Likumiskie nokavējuma procenti aprēķināti par samaksas nokavējumu uz 2019.gada 31.decembri, kas piedzenami no atbildētājas prasītāju labā, tas ir, SIA /Nosaukums A/ – 49,01 EUR, /pers. A/ – 763,21 EUR un /pers. B/ – 63,02 EUR.

[1.4] Tā kā līdzīgās civillietās, kurās piedalās tās pašas puses, atbildētāja pārstāvis ir norādījis, ka dzīvokļu īpašnieki nomas maksājumus veic pa gada ceturkšņiem, SIA /Nosaukums A/ 2020.gada 10.februārī atbildētājai nosūtīja vienošanos par zemes /adrese A/ nomas maksājumiem no 2020.gada 1.februāra projektu, kuras 1.punktā paredzēts, ka par nomas attiecību laiku no 2020.gada 1.janvāra nomas maksa jāmaksā par katra kalendārā gada ceturksni līdz attiecīgā ceturkšņa trešā mēneša 1.datumam. Vienošanās vēl nav parakstīta, līdz ar to tiek pieteikts šāds prasījums.

[2] Ar Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.maija spriedumu prasība apmierināta daļēji (*1.sējuma 187.-195.lapa*). Tiesa nospriedusi atzīt, ka starp SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ un SIA /Nosaukums B/ no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes vienības daļu, kadastra apzīmējums /numurs B/, 0,3877 ha platībā (robeža norādīta SIA /Nosaukums C/ 2013.gada 22.jūlija zemes vienības daļas robežu plānā), nosakot nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim 5% gadā, no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim 4% gadā un no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes vienības daļas kadastra apzīmējums /numurs B/, kadastrālās vērtības.

Tiesa nospriedusi piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu SIA /Nosaukums A/ 1351,11 EUR, ko veido nomas maksas parāds 670,92 EUR par 2018. un 2019.gadu un tiesas izdevumi 680,19 EUR; par labu /pers. A/ zemes nomas maksas parādu 10 447,18 EUR par 2018. un 2019.gadu; par labu /pers. B/ zemes nomas maksas parādu 862,61 EUR par 2018. un 2019.gadu.

Tiesa nospriedusi noraidīt prasību daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, tiesībām noteikt likumisko procentu piedziņu no 2020.gada 1.janvāra un par nomas maksas termiņa noteikšanu.

Tiesa nospriedusi atzīt SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ tiesības saņemt no SIA /Nosaukums B/ likumiskos 6% gadā no neatmaksātā pamatparāda par laika periodu līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[2.1] Lietā nav strīda par faktu, ka saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/ prasītājiem pieder nekustamais īpašums – zemesgabals 26 2417 m^2 platībā, kadastra numurs /numurs C/. SIA /Nosaukums A/ pieder 56/1000, /pers. A/ 109/125 un /pers. B/ 72/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

Uz prasītājiem piederošā zemesgabala atrodas nekustamais īpašums – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kadastra numurs /numurs A/, ar adresi /adrese A/, kas sastāv no 72 dzīvokļu īpašumiem un ir ierakstīta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/.

[2.2] Ja uz zemes esoša ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šīs tiesiskās attiecības – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi (*Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 12.punkts, Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 24.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-738/2007, 2009.gada 28.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-40/2009, 2012.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-351/2012, 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr.SKC-336/2016 10.2.punkts*).

[2.3] Dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajai daļai, tās realizē pašvaldība, uzdodot apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbības veikt SIA /Nosaukums B/. Pārvaldnieka tiesību slēgt līgumu par attiecīgai dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu ar zemes īpašnieku nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punkts. Gadījumā, ja zemes nomas līgums ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgts, zemesgabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības (*likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtā daļa*). Savukārt dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes (*Dzīvokļa īpašnieka likuma 10.panta pirmās daļas 5.punkts*).

[2.4] Nepamatots ir atbildētājas iebildums, ka prasība par nomas attiecību konstatēšanu un nomas maksas piedziņu ir vēršama pret dzīvokļu īpašniekiem. Savu iebildumu atbildētāja pamatojusi ar Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-109/2019 atziņu, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, kas var stāties tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām.

Minētā atziņa, no kuras Senāts atkāpies, nav saistāma ar konkrētās lietas izskatīšanu, jo tajā izdarītais secinājums par īsto atbildētāju izdarīts dzīvokļa īpašniekam apstrīdot dzīvokļu kopības lēmumu, kas nav saistāms ar konkrētās lietas izskatīšanu. Tas neietekmē minētajā spriedumā un agrākajā judikatūrā izdarīto secinājumu par īsto atbildētāju.

[2.5] Pušu starpā iepriekš bija noslēgts zemes piespiedu nomas līgums, kura termiņš beidzies 2017.gada 31.decembrī. Jauns zemes nomas līgums nav noslēgts. Tādējādi starp pusēm no 2018.gada 1.janvāra pastāv nomas attiecības uz likuma pamata. Atbildētāja nomas maksu par šo periodu nav maksājusi.

Tā kā domstarpības par līgumā iekļautajiem noteikumiem un pušu nespēja labprātīgi vienoties ir objektīvs šķērslis līguma noslēgšanai, tad gadījumā, ja pušu brīvprātīga vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek, proti, strīda gadījumā, nomas tiesisko attiecību konstrukciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas – priekšmetu un maksu (*Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 20.decembra spriedums lietā Nr.SKC-0349/2016*).

Zemes lietošanas tiesības starp ēkas (būves) īpašnieku un zemesgabala īpašnieku likumā regulētas kā (piespiedu) nomas attiecības un tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām. Tātad secināms, ka starp zemes īpašniekiem, tas ir, prasītājiem un dzīvojamās mājas pārvaldnieku – prasītāju (*t ā spriedumā*), pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Lietā nepastāv strīds par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala platību - 0,3877 ha.

[2.6] Prasītāji lūdz noteikt zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu - nomas maksu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim – 5%, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam – 4%, bet no 2019.gada 1.maija – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

No Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01 paustajām atziņām izriet, ka viens no veidiem, kā persona var gūt mantisku labumu no tai piederošas lietas, ir šīs lietas iznomāšana citai personai par tādu samaksu, kas ne vien ļautu uzturēt konkrēto īpašumu, bet arī nestu lietas īpašniekam peļņu. Savukārt judikatūrā izteiktas atziņas, ka nomas maksas apmērs nosakāms tāds, kas atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, lai zemes īpašnieks neiegūtu pilnu zemes vērtības samaksu relatīvi īsā laikā (*Augstākās tiesas Senāta 2003.gada 8.janvāra spriedums lietā Nr.SPC-1*), izvērtējot zemesgabala atrašanās vietu un apstākļus, kādam mērķim ēka, kura atrodas uz zemesgabala, tiek izmantota (*Augstākās tiesas Senāta 2002.gada 9.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-551*).

[2.6.1] Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otras daļas 1.un 2.punkts paredz, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa īpašniekam nosakāma: 1) no 2018.gada 1.janvāra – līdz 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2019.gada 1.janvāra – līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Tā kā ar likumu noteiktie nomas maksas apmēri nav apstrīdami, atzīstams, ka prasītāju pieteiktais prasījums šajā daļā ir apmierināms un nomas maksa no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim nosakāma 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības 115 840 EUR, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības 115 840 EUR.

[2.6.2] Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu (*redakcijā no 2019.gada 1.maija*) zemesgabala nomas maksu nosaka pusēm vienojoties. Atbilstoši Civillikuma 2120., 2123.pantam, zemes nomas jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, savukārt, ja puses par to nevar vienoties, nomas maksu nosaka tiesa.

Nosakot zemes nomas maksu, tiesa ņem vērā dzīvojamās mājas atrašanās vietu, kas ir pilsētā, šo zemesgabala daļu izmanto savām vajadzībām dzīvokļu īpašnieki, attiecīgi prasītāji nevar realizēt savas īpašuma tiesības uz konkrēto zemesgabala daļu, turklāt prasītājiem ir arī obligāts izdevums, nekustamā īpašuma nodokļa samaksa atbilstoši katra īpašnieka domājamai daļai.

Prasītāji zemes nomas maksu sākot no 2019.gada 1.maija aprēķinājuši 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kas atbilst Satversmes tiesas spriedumos lietās Nr.2008-6-01, Nr.2010-22-01 un Nr.2017-17-01 paustajām atziņām, ka 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā ir ienākuma apmērs, kas nepilda adekvātas atlīdzības funkciju zemes īpašniekam. Tiesu praksē ir atzīts, ka nomas maksa nosakāma ar tādu aprēķinu, lai relatīvi īsā laikā tā nesasniegtu zemes vērtību. Arī juridiskajā literatūrā ir izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā periodā ir jāsedz attiecīgās lietas vērtība. Ieguldījumu atmaksāšanās tiek aprēķināta no ieguldītā kapitāla (ieguldījuma) vērtības. Normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (*Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20 - 4.lpp.*).

Ievērojot minēto, apmierināms prasītāju prasījums par laiku no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksas noteikt 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šāds nomas maksas apmērs ir taisnīgs un samērīgs. Zemes īpašnieki, zemes daļas kadastrālo vērtību saņems aptuveni 17 līdz 20 gadu laikā, pie apstākļiem, ja zemesgabala daļas kadastrālā vērtība paliks nemainīga.

[2.7] Par pamatotu un pareizu ir atzīstams prasītāju parāda aprēķins, arī atbildētāja par to iebildumus nav cēlusi. Līdz ar to no atbildētājas SIA /Nosaukums A/ labā piedzenams nomas maksas parāds par 2018. un 2019.gadu 670,92 EUR, /pers. A/ labā - 10 447,18 EUR un /pers. B/ labā - 862,61 EUR.

[2.8] Civillikuma 1754.panta noteic, ka procentiem vienmēr nepieciešamas galvenais parāds jeb kapitāls. Ja nokavējuma iemesls ir parādnieka pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru (*Civillikuma 1656.pants*), tad faktiskie apstākļi, lai arī tie atbilst parādnieka nokavējuma raksturīgām pazīmēm (*Civillikuma 1662.pants*), neveido parādnieka nokavējumu un nevar būt pamats nokavējuma procentu piedziņai.

Arī Augstākā tiesa vairakkārt norādījusi, ka par laika posmu, kamēr pastāv strīds, nav pieļaujama likumisko procentu aprēķināšana (*piemēram, Augstākās tiesas Senāta 2015.gada 8.oktobra spriedums lietā Nr.SKC–101/2015, 2017.gada 29.maija spriedums lietā Nr.SKC–225/2017).* Pastāvot strīdam par zemes nomas priekšmetu, parādniekam par šo laika posmu nav pienākums maksāt procentus, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, jo parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas par saistības apmēru, kā to noteic Civillikuma 1656.pants (*Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-5/2018*).

Tā kā jautājums par to, vai starp pusēm nodibināmas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, vai piedzenams nomas maksas parāds, vai atbildētājs ir īstais atbildētājs, atrisināts tikai ar tiesas spriedumu, nav pamata likumisko nokavējuma procentu piedziņai līdz sprieduma spēkā stāšanās dienai. Prasība par likumisko 6% gadā par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim piedziņu ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu prasītājiem atzīstams tiesības no sprieduma spēkā stāšanās līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās summas. Par sprieduma izpildes nokavējumu procenti aprēķināmi par laiku posmu pēc sprieduma labprātīgās izpildes termiņa beigām (*Augstākās tiesas Senāta 2014.gada 4.novembra spriedums lietā Nr.SKC-2742-14, 2016.gada 29.janvāra lēmums lietā Nr.SKC-1331/2016*). Vienlaikus noraidāms prasījums par šo tiesību no 2020.gada 1.janvāra.

[2.9] Pamatojoties uz Civillikuma 2142.pantā noteikto, ievērojot apstākli, ka puses nevar vienoties par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, noraidāms prasījums noteikt, ka nomas maksa maksājama par katru kalendārā gada ceturksni līdz attiecīgā ceturkšņa trešā mēneša 1.datumam.

[2.10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētājas par labu prasītājiem piedzenama valsts nodeva 675,73 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,46 EUR, kopā 680,19 EUR.

[3] Par Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.maija spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja SIA /Nosaukums B/(*1.sējuma 197.-200.lapa*). Apelācijas sūdzībā lūgts atcelt Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.maija spriedumu pārsūdzētajā daļā un izskatīt to no jauna pēc būtības.

Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[3.1] Pirmās instances tiesas spriedums pārsūdzēts daļā, ar kuru: 1) no atbildētājas par labu prasītajiem piedzīts zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2019.gada 1.maija; 2) par laika periodu no 2019.gada 1.maija noteikta zemes nomas maksa 6% gadā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības; 3) konstatēta zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšana starp prasītājiem un atbildētāju, nevis starp prasītājiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību.

[3.2] Pirmās instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 2120., 2123.pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu, nepareizi uz izskatāmo strīdu attiecinājusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 6.punktu un Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu, pārkāpusi Satversmes tiesas likuma 32.panta otro daļu, kā arī procesuālās tiesību normas - Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, 97.pantu, 189.panta trešo daļu, 190.pantu, 193.panta piekto daļu un 197.panta pirmo daļu.

[3.3] Nosakot no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tiesa nepamatoti secinājusi, ka prasītāji saņems zemes īpašuma daļas kadastrālās vērtības pilnu summu aptuveni 17 līdz 20 gadu laikā. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka prasītāji zemes nomas maksājumus par iznomāto zemi saņēmuši arī par laika periodu līdz 2019.gada 1.janvārim, tostarp pievienotās vērtības nodokļa maksājumus un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim.

Novērtējot pierādījumus, tiesai bija jānosaka pierādījumu objektivitāte, patiesīgums, tie jāvērtē to kopumā, nevis izolēti, vērtējums dodams par visiem pierādījumiem un jāizdara secinājumi par pierādījumu pietiekamību. Prasītāji nav iesnieguši tiesai nekādus pierādījumus par to, ka tieši nomas maksa 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības ir uzskatāma par taisnīgu atlīdzību, kā arī nav norādījuši likumu, uz kura šāds prasījums ir pamatots. Arī tiesa nav pamatojusi, kādēļ šāds nomas maksas apmērs ir taisnīgs un samērīgs, atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei. Izmantojot tos pašus kritērijus īpašuma kadastrālās vērtības pilnas summa atmaksas aprēķinam, zemes nomas maksa 4% apmērā arī ir uzskatāma par taisnīgu un samērīgu. Prasītāji saņems īpašuma kadastrālās vērtības pilnu summu aptuveni 25 gadu laikā.

[3.3.1] Nevar piekrist tiesas secinājumam, ka zemes nomas maksas apmēra noteikšana 6% apmērā no 2019.gada 1.maija atbilst Satversmes tiesas spriedumos lietās Nr.2008-36-01, Nr.2010-22-01 un Nr.2017-17-01 paustajām atziņām, ka pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā ir ienākuma apmērs, kas nepilda adekvātas atlīdzības funkciju zemes īpašniekam. Satversmes tiesa 2011.gada 27.janvāra spriedumā lietā Nr.2010-22-01 un 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 nevērtēja zemes nomas maksas apmēra atbilstību patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu un tajos šāda atziņa nav norādīta. Satversmes tiesa 2011.gada 27.janvāra spriedumā lietā Nr.2010-22-01 vērtēja likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam. Bet 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 Satversmes tiesa secināja, ka pirms apstrīdēto normu pieņemšanas likumdevēja rīcībā nav bijis pienācīgas analīzes un pamatojuma par šajās normās ietvertā zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojuma satversmību, tādējādi apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtībā.

Savukārt, atsaucoties uz Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.punktu, tiesa nav ņēmusi vērā Satversmes tiesas uzsvērto, proti, ka zemes uzturēšanas izmaksas ir apstāklis, kas ir jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu.

[3.3.2] Tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētāja saskaņā ar Rīgas domes 2015.gada 28.aprīļa saistošo noteikumu Nr.146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi" 3.1.punktu nodrošina ne tikai dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kopšanu, bet arī šim zemesgabalam piegulošās teritorijas kopšanu, savukārt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki atbilstoši normatīvo aktu prasībām nodrošina šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu. Tātad prasītājiem nerodas šādi izdevumi.

[3.4] Nosakot zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, jāņem vērā atbildētājas pamatojums nomas maksas noteikšanai 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kas balstīts uz Tieslietu ministrijas veiktajiem aprēķiniem un tirgus izpēti un paredz zemes īpašniekam kompensāciju 4% gadā no dzīvojamās mājas īpašnieku lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Aprēķins atbilst Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulā Nr.1722/2005 par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem saistībā ar Padomes Regulu (*EK, Euratom*) Nr.1287/2003 par to, kā, saskaņot nacionālo kopienākumu tirgus cenās iekļautajam konceptam, reālas pelņas normai ir jābūt 2,5% apmērā no tīrās vērtības (*Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulas Nr.1722/2005 pielikuma 1.1.punkts "Pamatmetodes", sadaļā "Lietotāja izmaksu metodes skaidrojums"*). Lai gan tā neregulē jautājumu par nomas maksas peļņas daļas noteikšanu, tajā norādīto var pielietot kā vienu no kritērijiem nomas maksā pieļaujamās peļņas daļas aprēķināšanai (*Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 16.novembra lēmums lietā Nr.SKC-195/2011*).

Nomas maksas noteikšana 4% apmērā no 2019.gada 1.maija ir atzīstama par samērīgu un taisnīgu, un atbilstošu pušu tiesiskajām interesēm piespiedu nomas attiecību apstākļos (*piemēram, Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 2.oktobra spriedums un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2020.gada 8.maija spriedums civillietā Nr.C29414418, Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 24.marta spriedums civillietā Nr.C29412119, 2020.gada 1.aprīļa spriedums civillietā Nr.C29405719, 2020.gada 28.februāra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas spriedums civillietā Nr.C29393619, Rēzeknes tiesas 2020.gada 19.maija spriedums civillietā Nr.C29349319*).

[3.5] Neskatoties uz to, ka prasītāji lūdza atzīt, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemesgabala īpašniekiem un dzīvojamās mājas īpašnieku, tiesa atzina, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp prasītājiem un atbildētāju.

Atbildētāja, pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu un starp Rīgas domes īpašuma departamentu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu un atbildētāju noslēgto 2011.gada 5.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī un 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16-418-lī, pārvalda dzīvojamo māju un nodrošina obligāti veicamo un citu pārvaldīšanas darbību kvalitatīvu izpildi. Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktam, viena no obligāti veicamajām darbībām ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. No minētās tiesību normas neizriet, ka atbildētāja lieto dzīvojamās mājas funkcionālo nepieciešamo zemesgabalu un ir zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts.

Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktā pienākums maksāt zemes nomas maksu ir noteikts dzīvokļa īpašniekam nevis dzīvojamās mājas pārvaldniekam. Dzīvojamās mājas īpašnieks un dzīvojamās mājas pārvaldnieks nav viena un tā pati persona, pārvaldniekam nepieder dzīvokļi dzīvojamā mājā (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 6.punkts*).

[4] Par Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.maija spriedumu pretapelācijas sūdzību iesnieguši prasītāji SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ (*1.sējuma 209.-212.lapa*). Pretapelācijas sūdzībā lūgts:

1) atzīt, ka starp SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ kā iznomātājiem, no vienas puses, un dzīvojamās mājas /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vietā un vārdā kā minētās mājas pārvaldnieks rīkojas SIA /Nosaukums B/,no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par minētajai mājai piesaistītā zemesgabala 3877 m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim - 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam - 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija - 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) piedzīt no SIA/Nosaukums B/SIA "/Nosaukums A/ labā zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 409,66 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2020.gada 24.jūlijam procentus 52,93 EUR; zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 650,48 EUR; atzīt SIA /Nosaukums A/ tiesības saņemt 6% gadā par piespriesto summu līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

3) piedzīt no SIA/Nosaukums B/ /pers. A/ labā zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 6379,01 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2020.gada 24.jūlijam procentus 824,19 EUR; zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 10 128,92 EUR; atzīt /pers. A/ tiesības saņemt 6% gadā par piespriesto summu līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

4) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 526,71 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2020.gada 24.jūlijam procentus 68,05 EUR; zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 836,33 EUR; atzīt /pers. B/ tiesības saņemt 6% gadā par piespriesto summu līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

5) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu SIA /Nosaukums A/ tās samaksāto valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Pretapelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Pirmās instances tiesas spriedums pārsūdzēts prasības noraidītajā daļā, ar kuru tiesa nospriedusi noraidīt prasību par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, tas ir, attiecībā par procentiem, kas aprēķināti par nomas maksas par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim samaksas nokavējumu (*kopā 7315,38 EUR*).

[4.2] Pirmās instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1656.pantu.

Augstākā tiesas Senāts līdzīgā zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā starp tām pašām pusēm, atceļot apelācijas instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru noraidīts procentu piedziņas prasījums, norāda, ka, lai piemērotu Civillikuma 1656.pantu un parādnieku atbrīvotu no nelabvēlīgajām nokavējuma sekām, tiesai ir jānodibina šīs normas sastāva pazīme – parādnieka pamatotas šaubas, par kurām nevar uzskatīt jebkurus parādnieka iebildumus pret celto prasību. Pamatotas šaubas likumā ir formulētas kā atklāts juridisks jēdziens, kas piepildāms ar saturu katru reizi no jauna (no gadījuma uz gadījumu). (*Augstākās tiesas Senāta 2018.gada 13.novembra sprieduma civillietā SKC-211/2018 5.punkts*). Ja starp pusēm nav strīda par nomas priekšmetu un zemes nomnieks, pastāvot zemes nomas tiesiskajām attiecībām, nav veicis nekādus maksājumus, pat ne tajā apmērā, par kādu pušu starpā nav strīda, un nav pamatojis, ka nokavējumam ir svarīgi iemesli, parādniekam ir jācieš nokavējuma nelabvēlīgās sekas – likumisko procentu samaksa (*Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Zemes piespiedu noma. Senāta judikatūras atziņas no 2009.gada līdz 2019.gada jūnijam, 5.6.punkts*).

[4.3] Izskatāmajā civillietā nepastāv strīds par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu, par nomas priekšmetu - dzīvojamai mājai piesaistīto zemesgabalu 3877 m^2 platībā un to, ka no 2018.gada 1.janvāra atbildētāja turpina pārvaldīt dzīvojamo māju uz Rīgas pilsētas pašvaldības dota pilnvarojuma pamata, pildot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteikto pašvaldības pienākumu. Taču atbildētāja nav veikusi nekādus nomas maksājumus, tostarp pat ne par piespiedu nomas attiecību laika posmu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, nepastāvot strīdam par nomas maksas apmēru šajā periodā.

Atbildētāja nav apstrīdējusi prasītājas aprēķinu par nomas maksas parāda apmēru laika periodā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim. Līdz ar to nav atrodams objektīvs un racionāls pamats atbildētājas šaubām par maksājamās nomas maksas apmēru attiecīgajā laika periodā.

Pušu starpā esošās domstarpības par to, vai un kā uz laiku no 2018.gada 1.janvāra būtu piemērojami agrākā līguma noteikumi, tostarp par nomas līguma administrēšanas atlīdzību, nav atzīstami par svarīgu iemelsu tam, lai atbildētāju kā parādnieku atbrīvotu no nokavējuma nelabvēlīgajām sekām. Tā kā jau 2015.gadā starp pusēm bija noslēgts zemes nomas līgums, atbildētājai bija zināms par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmantošanu arī nākotnē un par saistību turpināšanos, jo šādas saistības ir paredzētas ar likumu. Līdz ar to atbildētājas iebildumi pret prasītāju prasītajiem procentiem ir nepamatoti daļā, kas attiecas uz nomas maksas parādu par laika posmu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, un, izskatot lietu apelācijas kārtībā, prasība par procentu piedziņu ir apmierināma. (*Civillikuma 1756.pants, 1759.panta 1.punkts, 1651.panta pirmais teikums*).

[4.4] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 418.panta otro daļu par jauniem prasījumiem nav uzskatāma: 1) prasījumu precizēšana; 2) acīm redzamu kļūdu izlabošana prasībā; 3) procentu un pieaugumu pievienošana prasībai; [..].

Dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala vērtība, salīdzinājumā ar 2018. un 2019.gadu, nav mainījusies, un no 2020.gada 1.janvāra ir 115 840 EUR. Ņemot vērā, ka nomas maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu (Civillikuma 2142.pants), nomas maksa par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu, atbilstoši katram kopīpašniekam piederošajām domājamām daļām, ir: 1) par 2020.gada pirmo pusgadu - SIA /Nosaukums A/ 193,56 EUR, /pers. A/ 3013,81 EUR, /pers. B/ 248,85 EUR; 2) par 2020.gada otro pusgadu - SIA /Nosaukums A/ 195,67 EUR, /pers. A/ 3046,93 EUR, /pers. B/ 251,58 EUR.

Līdz ar to pēc stāvokļa uz pretapelācijas sūdzības sastādīšanas datumu prasījumu aprēķins, pievienojot procentus un pieaugumus, atbilstoši katram zemes kopīpašniekam piederošajām zemes īpašuma domājamām daļām ir šāds: 1) nomas maksas parāds par 2018. un 2019.gada laika posmu no 1.janvāra līdz 30.aprīlim un likumiskie nokavējuma procenti pēc stāvokļa uz 2019.gada

24.jūliju: SIA /Nosaukums A/ - parāds 409,66 EUR un procenti 52,93 EUR, /pers. A/ - parāds 6379,01 EUR un procenti 824,19 EUR, /pers. B/ - parāds 526,71 EUR un procenti 68,05 EUR; 2) nomas maksas parāds par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim: SIA /Nosaukums A/ - 650,48 EUR, /pers. A/ – 10 128,92 EUR, /pers. B/ - 836,33 EUR.

[5] Prasītāji SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ iesnieguši rakstveida paskaidrojumu sakarā ar apelācijas sūdzību (*1.sējuma 219.-223.lapa*).

[5.1] Nepamatots ir atbildētāju viedoklis, ka zemes nomas maksa no 2019.gada 1.maija nosakāma 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Vadoties no Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01 izteiktajām atziņām, ka nomas maksu 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju, likumdevējs, izdarot attiecīgus grozījumus normatīvajā regulējumā, noteica piespiedu nomas maksas apmēru 6%, bet no 2019.gada 1.janvāra līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 minētais normatīvais regulējums tika atzīts par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 1., 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija. Ar šo Satversmes tiesas spriedumu nav akceptēta tendence nomas maksas apmēra samazinājumam no 6% uz arvien zemāku likmi.

No 2019.gada 1.maija likumdevējs nav ieviesis jaunu regulējumu piespiedu nomas maksas apmēram. Ievērojot Civilprocesa likuma 5.panta piekto daļu, tiesai ir jāpiemēro likums, kas regulē līdzīgas tiesiskās attiecības, proti, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļa (*redakcijā līdz 2017.gada 12.jūlijam*) un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa (*redakcijā līdz 2017.gada 26.jūnijam*). Savukārt Tieslietu ministrijas aprēķins par nomas maksas apmēru, nav saistošs tiesai.

[5.2] Puses iepriekš noslēgtajā nomas līgumā bija vienojušās par nomas maksas apmēru 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pēc līguma termiņa izbeigšanās puses nespēja vienoties par nomas maksas apmēru, līdz ar to pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru pēc ieinteresētās personas prasības noteic tiesa (*Civillikuma 2123.pants*). Nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc (*Civillikuma 2120.pants*). Tai jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām, nomas maksas jēdziena izpratnei, to nosakot jāņem vērā, vai tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, vai tā nav pārlieku augsta un neatbilstoša ekonomiskajai situācijai.

Saskaņā ar prasītāju aprēķinu, ņemot vērā, ka dzīvojamā mājā ir 72 dzīvokļu īpašumi, nomas maksa katram dzīvokļa īpašumam 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības vidēji mēnesī ir 8,04 EUR. Šāda nomas maksa ir atzīstama par taisnīgu un samērīgu.

[5.3] Pēc 2018.gada 1.janvāra atbildētāja turpina pārvaldīt konkrēto dzīvojamo māju uz Rīgas pilsētas pašvaldības dota pilnvarojuma pamata. Nav strīda, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības primāri pastāv starp zemes īpašniekiem un ēkas īpašnieku. Taču likumdevējs šādās piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir iesaistījis trešo personu – pārvaldnieku, no kura zemes īpašniekiem ir tiesība prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan strīda izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu (*Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-5/2016, 2018.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-45/2018*). Minētais izriet arī no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5., 10., 11.panta, šā likuma pārejas noteikumu 7.punkta, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtās daļas. Skaidrojot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septīto daļu, Augstākās tiesas Senāts 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-109/2019, norādījis, ka līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir ierobežotas tiesības īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp tā nav tiesīga mainīt likumā noteikto pārvaldnieku vai izvēlēties, kurai personai pašvaldība uzticēs dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Tātad prasība pamatoti celta pret atbildētāju, kura minētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas attiecībās iesaistīta kā pašvaldības pilnvarnieks, kas darbojas dzīvokļu īpašnieku vietā kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks.

[5.4] Saistībā ar nomas maksas apmēra noteikšanu 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, atbildētāja nepamatoti apelācijas sūdzībā atsaukusies uz virkni spriedumiem, jo spriedumi daļā par nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija nav stājušies likumīgā spēkā, tostarp tiesa nav vērtējusi nomas maksas apmēra noteikšanas atbilstību Satversmes tiesas likuma 32.panta otrajai daļai.

[6] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesnesi s 2020.gada 9.novembra lēmumu civillieta nozīmēta izskatīšanai rakstveida procesā (*2.sējuma 7.lapa*).

[7] Atbildētāja SIA /Nosaukums B/2020.gada 8.decembrī iesniegusi papildus rakstveida paskaidrojumus (*2.sējuma 10.-12.lapa*).

Paskaidrojumā atbildētāja norādījusi identiskus apsvērumus un argumentus apelācijas sūdzībā norādītajam (*šā sprieduma 3.3., 3.3.1., 3.3.2.punkts*).

[7.1] Papildus norādīts, ka, vadoties no Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.2.punktā, 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 ietvertajām atziņām, secināms, strīda izšķiršanā attiecībā uz prasīto laika periodu nav piemērojami likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas (*redakcijā, kas spēkā līdz 2017.gada 26.jūnijam*) nosacījumi par nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Prasītāji nav norādījuši likumu, uz kuru pamatots prasījums par šāda nomas maksas apmēra noteikšanu no 2019.gada 1.maija, kā arī nav iesnieguši pierādījumus, uz kuriem šāds prasījums pamatots.

[7.2] Lai normatīvajos aktos noteiktas nomas maksas apmērs pildītu atlīdzības funkciju, jāņem vērā zemes īpašnieka izmaksas, kas ir saistītas ar faktu, ka tam pieder zeme, piemērojamais nodokļu regulējums, kā arī citi apstākļi, kas ir saistīti ar šo attiecību īstenošanu, tas ir, pienācīgi jāizvērtē šādas regulētas nomas maksas ietekme uz zemes īpašnieku stāvokli (*Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.3.punkts un 2018.gada 12.aprīļa sprieduma lietā Nr.2017-17-01 22.3.punkts*).

Rīgas pilsētā saistošie noteikumi paredz, ka par dalītā īpašumā esošas zemes uzturēšanu atbild būvju īpašnieks, nevis zemes īpašnieks (*Rīgas domes 2015.gada 28.aprīļa saistošo noteikumu Nr.146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi" 3.2.apakšpunkts*). Savukārt prasītājiem ir izdevumi saistībā ar zemes atrašanos īpašumā (nevis saistībā ar zemesgabala uzturēšanu un apsaimniekošanu), proti, nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumi.

Ņemot vērā, ka zemes nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5% no kadastrālās vērtības, pēc šo saistību nokārtošanas prasītāju ienākums no zemes nomas gadījumā, ja nomas maksas likme ir 6% gadā, būs 4,5%, ja nomas maksas likme ir 4,5% gadā, tad 2,5% no zemes kadastrālās vērtības. Ienākums 4,5% no zemes kadastrālās vērtības nav taisnīgs un samērīgs, jo prasītājiem nav izdevumu sakarā ar zemesgabala uzturēšanu un apsaimniekošanu. Savukārt pievienotās vērtības nodokļa maksāšanas saistības rodas sakarā ar prasītāju saimniecisko darbību piespiedu kārtā iznomājot zemi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un gūstot no tā ienākumus, nevis

ar zemesgabala atrašanos īpašumā. Līdz ar to nav ņemams vērā, nosakot taisnīgu nomas maksas apmēru.

Lai gan nomas maksa 4% un 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības atbilst juridiskajā literatūrā izteiktajiem kritērijiem, tomēr nomas maksa 4% apmērā būtu taisnīgāka. Turklāt prasītāji jau līdz 2019.gada 1.maijam saņēma zemes nomas maksu un laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim papildus arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

Apstāklim, ka zemesgabals atrodas Rīgas pilsētā, uz tā atrodas dzīvojamā māja un prasītājiem nav iespējas lietot zemi pēc saviem ieskatiem, nav pamats nomas maksas noteikšanai augstākā 6% apmērā.

[7.3] Tāpat nav pamata nomas maksu noteikt 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tas ir, apmērā kāds bija noteikts 2015.gada 4.aprīļa zemes nomas līgumā. Šāds apmērs bija noteikts atbilstoši līguma noslēgšanas laikā spēkā esošajam likumam par nomas maksas apmēru, bet pēc līguma izbeigšanas, tiesa ir noteikusi nomas maksu likumā noteiktajā apmērā - attiecīgi 5% un 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdz ar to iepriekšējā līguma nomas maksu kā mērauklu nevar piemērot (*Civillikuma 2123.pants*). Taisnīgi un samērīgi zemes piespiedu nomas maksu no 2019.gada 1.maija noteikt 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības (*Zemgales rajona tiesas 2020.gada 21.jūlija spriedums lietā Nr.C29482519, Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2020.gada 25.novembra spriedums lietā Nr.C68464718*).

[8] Prasītāji SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ iesnieguši rakstveida paskaidrojumus Civilprocesa likuma 166.panta kārtībā (*2.sējuma 13.-16.lapa*).

Paskaidrojumā prasītāji norādījuši identiskus apsvērumus un argumentus pretapelācijas sūdzībā norādītajam (*šā sprieduma 4.2., 4.3.punkts*). Tāpat prasītāji norādījuši virkni pretapelācijas sūdzībā neiekļautus argumentus par to, kā izpaužas atbildētājas apelācijas sūdzībā norādīto argumentu, rakstveida paskaidrojumu nepareizība.

[8.1] Papildus norādīts, ka ar Senāta rīcības sēdes 2020.gada 8.decembra lēmumu identiskā civillietā Nr.C29412119, kurā piedalās tās pašas puses, ir atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību sakarā ar SIA /Nosaukums B/ kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 29.septembra spriedumu. Šajā lietā apelācijas instances tiesa, izvērtējot atbildētājas argumentus attiecībā uz nomas maksas apmēru 4% gadā no 2019.gada 1.maija, tostarp Tieslietu ministrijas koncepciju, atbildētājas norādīto tiesu praksi un atbildētājas viedokli par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjektiem, un atzīstot tos par nepamatotiem, nomas maksas apmēru no noteica 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[8.2] Starp pusēm jau sākotnēji nav bijis strīds par to, ka atbildētājai nomas maksa par laiku no 2018.gada 1.janvāra būs jāmaksā apmērā, kādā piedāvājusi pati atbildētāja, proti, 2018.gadā - 5%, 2019.gadā – 4% no zemes kadastrālās vērtības. Strīds pastāvēja par to, vai no 2018.gada 1.janvāra piemērojami agrākā zemes nomas līguma noteikumi par nomas maksas apmēru 5,85% gadā un papildus tam pievienotās vērtības nodokli normatīvajos aktos noteiktajā apmērā.

Kā norādīts jaunākajā judikatūrā, strīda esība tiesā un parādnieka iebildumi pret prasību (tostarp saistības pilnīga vai daļēja neatzīšana) paši par sevi nevar būt pamats Civillikuma 1656.pantā paredzēto tiesisko seku piemērošanai (*Augstākās tiesas Senāta 2020.gada 30.septembra sprieduma lietā Nr.SKC-1027/2020 10.4.punkts*).

Atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus tam, ka nomas maksas nokavējumam par nomas attiecību laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim būtu bijis svarīgs iemesls. Atbildētājai nevarēja pastāvēt pamatotas šaubas par saistību, jo tā pastāv uz likuma pamata. Tāpat nav strīda par nomas maksas matemātisko aprēķinu par norādīto periodu, jo atbildētāja šo nomas maksas parādu ir samaksājusi. Līdz ar to atbildētājai ir jāmaksā likumiskie nokavējuma procenti par samaksas kavējumu, kas aprēķināti līdz 2020.gada 19.jūnijam (*Civillikuma 1759.panta 1.punkts, 1765.pants*).

[8.3] Samērīgi ar zemes kopīpašuma domājamām daļām no atbildētājas SIA /Nosaukums A/ labā piedzenami nesamaksātie procenti 54,68 EUR, /pers. A/ labā - 851,52 EUR, /pers. B/ labā - 70,31 EUR, kas aprēķināti līdz samaksas datumam 2020.gada 19.jūnijam. Tāpat apmierināms prasītāju prasījums par nomas maksas noteikšanu no 2019.gada 1.maija 6% apmērā no zemesgabala 3877 m^2 platībā kadastrālās vērtības, par parāda par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim piedziņu.

[9] Tā kā izskatāmā civillieta SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret SIA /Nosaukums B/ par piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu un parāda piedziņu nav saistīta ar personas nozīmīgu tiesību aizskārumu, ņemot vērā, ka lietā jau ir pietiekams apjoms pierādījumu, lietas dalībnieku paskaidrojumu, ievērojot Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldīšanas likuma 10.pantā noteikto, tiesas kolēģija atzīst, ka konkrētā civillieta izskatāma rakstveida procesā. Lietas dalībnieki ir informēti par lietas izskatīšanu rakstveida procesā.

Motīvu daļa

[10] Iepazinusies ar civillietas materiāliem, novērtējusi lietas materiālos esošos pierādījumus to kopsakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzībā un prasītāju pretapelācijas sūdzībā norādītajiem argumentiem un apsvērumiem, pušu rakstveida paskaidrojumos izteiktajiem iebildumiem, tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētājas apelācijas sūdzība un prasītāju pretapelācijas sūdzība ir daļēji pamatotas, prasība ir apmierināma daļēji.

[11] Atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, vērtējot tikai tos iebildumus un apsvērumus, ko savā apelācijas sūdzībā norādījuši prasītāji. Lietas izskatīšanas robežas apelācijas instances tiesā nosaka prasības pieteikums, pirmās instances tiesas spriedums un apelācijas sūdzība.

Tiesas kolēģija konstatē, ka atbildētāja pārsūdzējusi pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru: 1) konstatēta zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšana starp prasītājiem un atbildētāju; 2) par laika periodu no 2019.gada 1.maija noteikta zemes nomas maksa 6% gadā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības; 3) no atbildētājas par labu prasītajiem piedzīts zemes nomas maksas parāds par laiku no 2019.gada 1.maija.

Savukārt prasītāji pārsūdzējuši spriedumu prasības noraidītajā daļā, ar kuru nospriests: "noraidīt prasību daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu", kas aprēķināti no nomas maksas par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim parāda.

Ņemot vērā Civilprocesa likuma 426.panta pirmajā daļā noteikto, apelācijas instances tiesa nevērtē pušu rakstveida paskaidrojumos papildus minētos argumentus attiecībā par pirmās instances tiesas sprieduma nepareizību, kas atšķiras no apelācijas sūdzībā un pretapelācijas sūdzībā minētā. Apelācijas instances tiesa izskata lietu tādā apjomā, kā norādīts apelācijas un pretapelācijas sūdzībās, vērtējot tos iebildumus un argumentus, ko sūdzībās norādījuši to iesniedzēji kopsakarā ar lietā iesniegtajiem pierādījumiem.

[11.1] Puses nav pārsūdzējušas spriedumu daļā, ar kuru:

1) noteiktas nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas: nomas priekšmets - zemes vienības daļa, kadastra apzīmējums

/numurs B/, 0,3877 ha platībā (robeža norādīta SIA /Nosaukums C/ 2013.gada 22.jūlija zemes vienības daļas robežu plānā) un nomas maksa - no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) no SIA /Nosaukums B/ par labu SIA /Nosaukums A/ piedzīts zemes nomas maksas parāds par 2018.gadu un laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 409,67 EUR, nosakot SIA /Nosaukums A/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 6% no simta gadā no parāda pamatsummas; piedzīta valsts nodeva 415,32 EUR; noraidīta prasība daļā par likumisko nokavējuma procentu 5,93 EUR piedziņu līdz 2019.gada 31.decembrim.

3) no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. A/ piedzīts zemes nomas maksas parāds par 2018.gadu un laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 6379,01 EUR, nosakot /pers. A/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 6% no simta gadā no parāda pamatsummas; noraidīta prasība daļā par likumisko nokavējuma procentu 92,42 EUR piedziņu līdz 2019.gada 31.decembrim.

4) no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. B/ piedzīts zemes nomas maksas parāds par 2018.gadu un laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 526,71 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 6% no simta gadā no parāda pamatsummas; noraidīta prasība daļā par likumisko nokavējuma procentu 7,63 EUR piedziņu līdz 2019.gada 31.decembrim.

5) noraidīta prasība daļā par tiesībām noteikt likumisko procentu piedziņu no 2020.gada 1.janvāra un nomas maksas termiņa noteikšanu.

Spriedums tā nepārsūdzētajā daļā ir stājas likumīgā spēkā, kad notecējis termiņš tā pārsūdzēšanai (*Civilprocesa likuma 203.panta otrā daļa*).

[12] Tiesas kolēģija konstatē, ka prasītāji pretapelācijas sūdzībā ietvēruši precizējumu par nomas maksas piedziņu par laika periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, kas uzskatāms par prasījuma precizēšanu Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas 1.punkta izpratnē. Prasījums par nomas maksas noteikšanu un secīgi nomas maksas parāda piedziņu izvirzīts jau pirmās instances tiesā, jau pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Sakarā ar tiesvedības laika tecējumu, prasītāji apelācijas instances tiesā iesnieguši prasības precizējumu par pieprasītās nomas maksas piedziņu, kas neapšaubāmi palielinās lietas izskatīšanas laikā (*Augstākās tiesas Senāta 2014.gada 5.februāra spriedums lietā Nr.SKC-0004-14*).

[12.1] Apelācijas instances tiesā prasītāji pievienojuši prasījumu par likumisko nokavējuma procentu piedziņu par laika periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 24.jūlijam (*aprēķins – 1.sējuma 214.-215.lapa*), kas aprēķināti no pirmās instances tiesas piespriestā nomas maksas parāda par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim (*spriedums daļā par nomas maksas parāda piedziņu ir stājies likumīgā spēkā*).

Šajā sakarā norādāms, ka apelācijas instances tiesa sakarā ar prasītāju pretapelācijas sūdzību izskata prasījumu par likumisko nokavējuma procentu piedziņu attiecībā uz norādīto nomas maksas parādu, kas aprēķināts par periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim.

Pirmās instances tiesa prasījumu par prasītāju tiesībām saņemt likumiskos procentus no pamatparāda summas no 2020.gada 1.janvāra noraidīja, vienlaikus nosakot prasītājiem tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 6% no simta gadā no parāda pamatsummas, kas aprēķināmi par laika posmu pēc sprieduma labprātīgās izpildes termiņa beigām. Šajā daļā tiesas spriedums nav pārsūdzēts un ir stājies likumīgā spēkā. Ņemot vērā minēto un to, ka spriedums taisīts strīdā starp tām pašām pusēm, par to pašu priekšmetu un uz tā paša pamata, par to pašu laika periodu, apelācijas instances tiesa šo prasījumu neskata un izbeidz tiesvedību daļā par likumisko nokavējuma procentu 175,91 EUR piedziņu par laika periodu līdz 2020.gada 24.jūlijam (*Civilprocesa likuma 223.panta 3.punkts*).

[13] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Lietā nav strīda par šādiem faktiem.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs D/ nekustamais īpašums /adrese B/, kas sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 262 417 m^2, kadastra numurs /numurs C/, pieder kopīpašniekiem: SIA /Nosaukums A/ - 56/1000, /pers. A/ – 109/125 un /pers. B/ – 72/1000 domājamo daļu apmērā (*1.sējuma 28.-30., 126.-127.lapa*).

Saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs E/ nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no deviņu stāvu dzīvojamās mājas ar 72 dzīvokļu īpašumiem, atbilstoši zemesgrāmatas nodalījuma I daļas 1.iedaļas ierakstam Nr.2.1. saistīts ar zemesgabalu Kurzemes prospektā, Rīgas pilsētā, kadastra numurs /numurs C/(*1.sējuma 32.lapa, 2.sējuma 40.-42.lapa*). Dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala platība ir 3877 m^2 ar zemes vienības kadastra apzīmējumu /numurs B/(*1.sējuma 38.lapa*).

[14] Lietā nav strīda par to, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Lietā nodibināts un par to nav strīds, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ pārvaldīšanas tiesības realizē pašvaldība, uzdodot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības veikt SIA /Nosaukums B/,atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajai daļai (*starp Rīgas domes Īpašuma departamentu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu un SIA "/Nosaukums B/" 2011.gada 5.jūlijā noslēgts dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr.RD-11-910-lī un 2016.gada 8.jūlijā noslēgts dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr.RD-16-418-lī*).

[14.1] Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Minētā likuma 50.panta septītā daļa noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Savukārt likuma 54.panta ceturtā daļa paredz zemesgabala īpašnieka tiesības vērst prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Šādā gadījumā likums noteic pašvaldības pienākumu pārvaldīt dzīvokļu īpašnieku nepārņemto dzīvojamo māju un cita starpā atbildēt uz zemes īpašnieka prasībām par zemes zem dzīvojamās mājas piespiedu nomas attiecībām. Taču tas nepārgroza dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas maksas saistību izpildi, jo dzīvokļa īpašnieki ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti.

Līdz ar to prasītājiem bija tiesisks pamats celt prasību pret atbildētāju par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu, jo likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" šādā gadījumā pienākumu atbildēt uzliek atbildētājai, kas kā Rīgas pašvaldības dibināta sabiedrība pilda pašvaldības deleģētu uzdevumu nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu uz likuma pamata. Atbildētāja konkrētajā gadījumā ir dzīvokļu īpašnieku nepārņemta nekustamā īpašuma apsaimniekotājs un pārvaldītājs. Tikai pēc mājas pārņemšanas, pārvaldnieka pilnvarojuma apjomu noteic ar īpašniekiem noslēgts pārvaldīšanas līgums. Līdzīgi šis jautājums risināts arī līdzšinējā tiesu praksē un judikatūrā (*piemēram, Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr.SKC-226/2016, 2020.gada 23.janvāra spriedumā lietā Nr.SKC-260/2020*).

Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktā ir nostiprināts tāda pārvaldnieka pilnvarojums, nevis izvēles tiesība, slēgt zemes nomas līgumu, kas veic privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pirms pārvaldīšanas tiesību nodošanas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Tātad, kaut gan dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai, tai ir ierobežotas tiesības īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, un, ja pašvaldība ir uzticējusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanu noteiktai personai, tad tieši šis pārvaldnieks ir iesaistīts arī piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ar visām likumā noteiktām tiesībām un pienākumiem, tas ir, kā persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 5.punkts, 6.panta otrās daļas 4.punkts*).

[14.2] Tā kā uz zemes esošā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekiem, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi (*Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 12.punkts*).

Dalīta nekustamā īpašuma gadījumā likums paredz zemes īpašnieka tiesības saņemt zemes nomas maksu, dzīvokļa īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) (*Dzīvokļu īpašuma likuma 10.pants, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pants, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pants*).

Nav apšaubāms, ka jautājumā par zemes nomu primāri tiesiskās attiecības ir starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku. Tātad zemes nomas tiesisko attiecību subjekti ir dzīvokļu īpašnieki, kuriem proporcionāli katra dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma daļai ir jānodrošina finansējums zemes nomas maksājumu veikšanai. Savukārt pārvaldnieks ir persona, kurai jāparedz izdevumi par mājai piesaistītā zemesgabala nomu, par to jāinformē dzīvokļu īpašnieki un jāveic pasākumi nepieciešamo līdzekļu iekasēšanai no mājas īpašnieka (*Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-5/2016, 2017.gada 18.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-234/2017*).

[14.3] Rezumējot iepriekš minēto, tiesas kolēģija atzīst, ka prasība par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu pret atbildētāju kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ pārvaldnieku uz likuma pamata celta pamatoti. Atbildētāja kā pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona, šajā gadījumā nevis uz līguma, bet uz likuma pamata, pret kuru ir vēršama prasība par nomas attiecību konstatēšanu un no nomas maksāšanas pienākuma izrietoša parāda piedziņu.

Tā kā pēc likuma piespiedu noma pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, atzīstams, ka starp prasītājiem kā zemes īpašniekiem un iznomātājiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku kopību) kā nomniekiem, kuru vārdā un vietā rīkojas dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA/Nosaukums B/,no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par mājai piesaistītā zemesgabala 3877 m^2 platībā lietošanu, kā to prasības grozījumos lūguši arī prasītāji.

[15] Nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, tādēļ zemesgabala nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras noteic nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem (*Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-3/2009, 2011.gada 25.maija spriedums lietā Nr.SKC-204/2011).*

Zemes nomas būtiskās sastāvdaļas ir nomas priekšmets un maksa (*Civillikuma 2124.pants*).

Starp pusēm nepastāv strīds par zemes nomas priekšmetu - mājai piesaistītā zemesgabalu platību - 3877 m^2, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/(*1.sējuma 38.lapa*).

[16] Starp pusēm pastāv strīds par zemes nomas maksas apmēru, sākot ar 2019.gada 1.maiju.

[16.1] Lietā noskaidrots, ka 2015.gada 7.aprīlī starp zemes īpašniekiem un atbildētāju kā pārvaldnieku, kas rīkojas dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu/neapdzīvojamo telpu īpašnieku/īrnieku, nomnieku vārdā noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/234/2015 par laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim (*1.sējuma 33.-37.lapa*). Nomas līguma 2.punktā puses vienojušās, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas maksa ir 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Jauns zemes nomas līgums starp pusēm netika noslēgts. Ar likumīgā spēkā stājušos Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.maija spriedumu noteikts, ka zemes nomas maksa no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim ir 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā un laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā, ievērojot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā (*redakcijā, kas spēkā līdz 2019.gada 30.aprīlim*) noteikto maksimālo nomas maksas apmēru.

Prasītāji prasības pieteikumā un pretapelācijas sūdzībā apskatāmajā strīdus periodā, tas ir, sākot no 2019.gada 1.maija, lūguši noteikt zemes nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt no atbildētājas apelācijas sūdzībā norādītā izriet, ka zemes nomas maksa strīdus periodā no 2019.gada 1.maija būtu nosakāma 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[16.2] Tiesas kolēģija nepiekrīt pirmās instances tiesas secinājumam, ka zemes nomas maksas apmērs 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības atbilst Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01, 2011.gada 27.janvāra spriedumā lietā Nr.2010-22-01 un 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 paustajām atziņām.

Satversmes tiesa ar 2009.gada 15.aprīļa spriedumu lietā Nr.2008-36-01 atzina likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punktu, ciktāl tas ierobežo maksājamo nomas maksu par zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punktu par neatbilstošu Satversmes 105.pantam un spēku zaudējušu no 2009.gada 1.novembra. Šajā spriedumā Satversmes tiesa norādīja, ka, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, maksimālo nomas

maksas apmēru – 5% no zemes kadastrālās vērtības nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju.

Pēc sprieduma lietā Nr.2008-36-01 spēkā stāšanās likumdevējs 5% nomas maksas vietā noteica nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī uzlika daudzdzīvokļu māju īpašniekiem pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Satversmes tiesa ar 2011.gada 27.janvāra spriedumu lietā Nr.2010-22-01 atzina likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punktu, ciktāl tas ierobežo maksājamo nomas maksu par zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punktu par neatbilstošu Satversmes 105.pantam. Satversmes tiesa spriedumā nav akceptējusi kādu noteiktu nomas maksas apmēru.

Ar 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.pantu, kas stājās spēkā 2017.gada 27.jūnijā, jaunā redakcijā tika izteikts likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas otrais teikums, nosakot piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumus daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizētā dzīvokļa un mākslinieku darbnīcas īpašniekiem, tostarp: 1) no 2019.gada 1.janvāra – līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2020.gada 1.janvāra – līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdzīga redakcija tika noteikta ar 2017.gada 22.jūnija pieņemto likumu "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"", kas stājās spēkā 2017.gada 13.jūlijā, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļas otrā teikumā.

Satversmes tiesa ar 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 ir atzinusi minēto normatīvo regulējumu par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija. No Satversmes tiesas sprieduma secināms, ka apstrīdētās normas atceltas, jo nebija gūstams apstiprinājums tam, ka likumdevējs būtu pienācīgi izvērtējis pamattiesību ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašnieku stāvokli. Satversmes tiesa spriedumā nav akceptējusi kādu noteiktu nomas maksas apmēra samazinājumu uz arvien zemāku likmi, bet gan, apstrīdētās normas neatceļot uzreiz, devusi likumdevējam laiku noteikt jaunu nomas tiesisko attiecību regulējumu, atbilstošā likumdošanas procesā un ar pienācīgu iecerētā tiesiskā regulējuma izvērtējumu.

No minētā secināms, ka Satversmes tiesa nevienā no minētajiem spriedumiem nav akceptējusi kādu noteiktu, konkrētu nomas maksas apmēru, kā to pārsūdzētajā spriedumā atzinusi pirmās instances tiesa.

[16.3] Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu (*redakcijā no 2019.gada 1.maija*) zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa (*redakcijā no 2019.gada 1.maija*) noteic, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Lietā noskaidrots, ka puses nevar labprātīgi vienoties par nomas maksas apmēru, sākot ar 2019.gada 1.maiju.

Civillikuma 2123.pants noteic, ja par nomas maksu nav nekas noteikti norunāts, bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Bet ja arī šīs mērauklas nav un puses tikai vispārīgi izteikušās, ka par maksu viņas savā starpā vienosies, tad, ja šāda vienošanās nenotiek, maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata (*Civillikuma 5.pants*).

Ja abas puses nespēj vienoties par zemes nomas maksu un citiem ar šīm attiecībām saistītajiem jautājumiem, tad pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru pēc ieinteresētās personas prasības noteic tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (*Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 7.novembra spriedums lietā Nr.SKC-712/2007, 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr.SKC-71/2009*).

Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc.

Nomas maksai jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei. Nosakot nomas maksu, jāņem vērā, vai tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, kā arī, vai tā nav pārlieku augsta un neatbilstoša ekonomiskajai situācijai, kas zemes īpašniekam ļauj gūt nesamērīgi lielu peļņu, nostādot nomnieku neizdevīgā situācijā.

[16.4] Lietā nav strīda par faktu, ka atbildētāja (daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība) lieto dzīvojamai mājai /adrese A/ piesaistīto zemesgabalu 3877 m^2 platībā, kas tiek izmantots dzīvokļu īpašnieku vajadzībām, tādēļ prasītājiem nav iespējams lietot zemi pēc saviem ieskatiem. Piespiedu nomas attiecībās dalīta nekustamā īpašuma gadījumā, kad ēka pieder vienam, bet zeme citam, nevar izvēlēties nodibināt nomas attiecības vai nē, saistība starp nekustamajiem īpašumiem ir izveidojusies īpašuma reformas rezultātā.

Atbilstoši Satversmes tiesas 2011.gada 27.janvāra lietā Nr.2010-22-01 spriedumā "Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punktā, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" izteiktajām atziņām, piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos. Savukārt tiesību literatūrā izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā laika periodā jāsedz attiecīgās lietas vērtība, kas atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (*Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20, 4.lpp.*).

[16.4.1] Ievērojot lietā nodibinātos apstākļus un iepriekš minētos kritērijus, tiesas kolēģija, pretēji pirmās instances tiesas viedoklim, atzīst, ka nomas maksa no 2019.gada 1.maija nosakāma 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Nosakot nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tiesas kolēģija ņem vērā, ka arī iepriekš – 2015.gada 1.janvārī, starp zemes īpašniekiem un atbildētāju kā pārvaldnieku noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu par to pašu nomas priekšmetu, puses labprātīgi bija vienojušās par šādu nomas maksas apmēru (*Civillikuma 2123.pants*).

Papildus tiesas kolēģija vērtē, ka saskaņā ar prasītāju aprēķinu dzīvojamā mājā ir 72 dzīvokļu īpašumi, mājas kopējā platība 4908,30 m^2 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālā vērtība ir 115 840 EUR. Tātad nomas maksa 5,85% no zemes kadastrālās vērtības ir 6776,64 EUR gadā, kas par vienu mājas kopējās platības kvadrātmetru gadā ir 1,38 EUR jeb 0,115 EUR mēnesī.

Tiesas kolēģija ieskatā šāda nomas maksa ir taisnīga un samērīga, atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju un atbilst ekonomiskajai situācijai. Šādu nomas maksas apmēru par taisnīgu un samērīgu atzinušas arī puses, 2015.gada 1.janvārī, noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu. Tas atbilst arī iepriekš minētajiem kritērijiem, jo zemes īpašnieki saņems īpašuma kadastrālās vērtības pilnu summu aptuveni septiņpadsmit gadu laikā.

Vienlaikus norādāms, ka prasītāji, lūdzot strīdus periodā noteikt nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības nav

iesnieguši nekādu pamatojumu tam, kāpēc nomas maksa 6% apmērā, nevis 5,85% apmērā par kādu puses bija vienojušās iepriekš, būtu uzskatāma par samērīgu un taisnīgu atlīdzību. Tas, ka likumdevējs līdz 2018.gada 1.janvārī bija noteicis zemes nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības (*likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa - likuma redakcijā no 2011.gada 19.oktobrim līdz 2017.gada 13.jūlijam*) nevar būt par pamatu šāda nomas maksas apmēra noteikšanai laika posmam pēc 2019.gada 1.maija.

[16.4.2] Nevar atzīt par pamatotiem atbildētājas argumentus un apsvērumus par to, ka nomas maksa nosakāma 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, jo atbildētāja nav izvirzījusi nekādus konkrētus argumentus, kas pamatotu šo viedokli.

Savu argumentu pamatošanai atbildētāja atsaukusies uz Tieslietu ministrijas izstrādāto aprēķinu par to, ka ienākumiem, ko zemes īpašniekam vajadzētu iegūt no zemes, ir jābūt robežās starp 2,1-2,5% no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5% no zemes kadastrālās vērtības.

Šajā sakarā tiesas kolēģija ņem vērā prasītāju norādīto, ka gadījumā, ja no atbildētājas norādītās nomas maksas gadā - 4% no zemes kadastrālās vērtības, atskaita nekustamā īpašuma nodokli par zemi (*pamatlikme 1,5% no zemes kadastrālās vērtības*), ja nomas maksā ietilpst PVN (*likme 21%, kas netiek piedzīta papildus zemes nomas maksai*), kā arī maksājams ienākuma nodoklis (*kāds noteikts attiecīgās likuma normās*), sedzami citi zemes nekustamā īpašuma uzturēšanai un pārvaldīšanai, tostarp tiesājoties nepieciešamie izdevumi, tad atgūstamā vērtība nepārsniedz 1,5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Pilnas kadastrālās vērtības atgūšana prasītu ne mazāk kā sešdesmit sešus gadus, kas nav uzskatāms par atbilstošu normālām ekonomiskām attiecībām valstī brīvas nomas tirgus apstākļos.

Turklāt jāņem vērā, ka likumā noteiktie piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumi, kas paredzēja līdzīgu nomas maksu 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, ar Satversmes tiesas spriedumu ir atzīti par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošiem no 2019.gada 1.maija.

No 2019.gada 1.maija nekādu jaunu regulējumu piespiedu nomas maksas apmēram likumdevējs nav ieviesis, atstājot strīda risināšanu tiesām. 2020.gada 20.oktobrī Ministru kabinets ir apstiprinājis Tieslietu ministrijas sagatavoto likumprojektu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību"", kas izstrādāts ar mērķi radīt vienotu regulējumu šobrīd dažādi regulētiem dalītā īpašuma gadījumiem. Likumprojekts paredz ierobežot piespiedu nomas maksājumu apmēru, nosakot, ka gadā tas nedrīkst pārsniegt 4% no zemes kadastrālās vērtības (*Jurista Vārds, 2020.gada 27.oktobris, Nr.43, 5.lpp.*). Tā kā šobrīd vēl nav iespējams spriest par tā iespējamo virzību un to, vai likumdevējs to pieņems ar tādu nomas maksu, kā ierosināts šajā likumprojektā, tiesai strīda izšķiršanā nav pamata vadīties no tajā izvirzītā nomas maksas apmēra.

[16.5] Rezumējot iepriekš norādīto, tiesas kolēģija atzīst, ka zemes nomas maksa laikā no 2019.gada 1.maija par dzīvojamai mājai /adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 3877 m^2 platībā lietošanu, nosakāma 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Nosakot šādu nomas maksas apmēru, apelācijas instances tiesa ņem vērā, ka līdzīgās lietās, strīdā starp prasītājiem un uz prasītājiem piederošā zemesgabala atrodošos citu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, ar Latvijas Republikas Senāta rīcības sēdes 2020.gada 8.decembra lēmumu lietā Nr.SKC-1529/2020 atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 29.septembra spriedumu (*lieta Nr.C29412119*), savukārt, ar Latvijas Republikas Senāta rīcības sēdes 2021.gada 14.janvāra lēmumu lietā Nr.SKC-218/2021 atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 23.septembra spriedumu (*lieta Nr.C29420819*). Šajos spriedumos tiesa atzinusi, ka nomas maksa 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības ir samērīga un taisnīga atlīdzība par zemesgabala lietošanu.

[17] Prasītāji prasībā lūguši piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim, kas aprēķināts no nomas maksas 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, proti, SIA /Nosaukums A/ – 261,26 EUR, /pers. A/ – 4068,17 EUR, /pers. B/ – 335,90 EUR, kopā 4665,33 EUR.

Tiesas kolēģija atzīst, ka, konstatējot piespiedu nomas attiecības un nosakot tās būtiskās sastāvdaļas, ir pamats piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu. Lietā nodibināts un par to nav strīda, ka atbildētāja prasītājiem nav maksājusi zemes nomas maksu par piesaistītā zemesgabala lietošanu, sākot no 2019.gada 1.maija.

Civillikuma 1069.panta otrā daļa noteic, ka kopējās lietas augļi piekrīt atsevišķiem kopīpašniekiem, samērīgi ar katra daļu tajā.

Tādējādi prasītājiem ir tiesības atbilstoši katram piederošajai domājamai daļai saņemt zemes nomas maksu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta 2019.gada 2.janvāra kadastra informāciju par zemes vienības daļas reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālā vērtība 2019.gadā ir 115 840 EUR (*1.sējuma 43.lapa*).

Ņemot vērā prasītājiem piederošā zemesgabala platību – 3877 m^2, kadastrālo vērtību 2019.gadā un nomas maksas apmēru – 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kopējais zemes nomas maksas apmērs apskatāmajā laika periodā ir 4548,70 EUR.

Tātad par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim, atbilstoši katram kopīpašniekam piederošajai domājamai daļai, atbildētājai maksājama nomas maksa: SIA /Nosaukums A/ – 254,73 EUR, /pers. A/ – 3966,47 EUR, /pers. B/ – 327,50 EUR.

[17.1] Prasītāji apelācijas instances tiesā iesnieguši prasības precizējumu, lūdzot piedzīt nomas maksas parādu par laika periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, kas aprēķināts no nomas maksas 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, proti, SIA /Nosaukums A/ – 452,23 EUR, /pers. A/ – 6060,75 EUR, /pers. B/ – 500,43 EUR, kopā 7013,41 EUR.

Civillikuma 2142.pants noteic, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi, tad nomniekam vai īrniekam jāmaksā nomas vai īres maksa tikai pēc lietošanas laika notecējuma. Bet, ja līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu.

Lietā noskaidrots un par to nav strīda, ka zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālā vērtība 2020.gadā ir 115 840 EUR.

Ņemot vērā prasītājiem piederošā zemesgabala platību – 3877 m^2, kadastrālo vērtību 2019.gadā un nomas maksas apmēru – 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kopējais zemes nomas maksas apmērs 2020.gadā ir 6776,64 EUR.

Tātad par laika periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, atbilstoši katram kopīpašniekam piederošajai domājamai daļai, atbildētājai maksājama nomas maksa: SIA /Nosaukums A/ – 379,49 EUR, /pers. A/ – 5909,23 EUR, /pers. B/ – 487,92 EUR.

[17.2] Kopā no atbildētājas piedzenamais nomas maksas parāds par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim katram prasītājam ir: SIA /Nosaukums A/ – 634,22 EUR (254,73+379,49), /pers. A/ – 9875,70 EUR (3966,47+5909,23), /pers. B/ – 815,42 EUR (327,50+487,92), kopā 11 325,34 EUR (4548,70+6776,64).

Prasība noraidāma pārējā daļā par nomas maksas parāda 353,40 EUR piedziņu.

[18] Lietā pastāv strīds par atbildētājas pienākumu maksāt likumiskos nokavējuma procentus, kas aprēķināti par nomas maksas maksājumu parādu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim.

[18.1] Saskaņā ar Civillikuma 1753.pantu ar procentiem saprot atlīdzību, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu. Civillikuma 1754.pants noteic, ka procentiem vienmēr nepieciešams galvenais parāds jeb kapitāls. Atbilstoši Civillikuma 1756.pantam, pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Lietā nav strīda par to, ka konkrētajā gadījumā procentu maksāšanas pienākums nav noteikts tiesiskā darījumā. Civillikuma 1759.panta 1.punkts paredz, ka procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Lai būtu pamats minētā punkta piemērošanai un nokavējuma procentu piedziņai, tiesai ir jākonstatē nokavējums, proti, saistības izpildīšanas prettiesisks novilcinājums (*Civillikuma 1651.pants*), atbilstoši Civillikuma 1652. vai 1653.pantam.

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

Kā norādīts tiesību doktrīnā, saskaņā ar minētajām tiesību normām nokavējuma procenti ir maksa par naudas vai cita kapitāla lietojumu pēc tam, kad iestājies maksājuma pienākums. Nokavējuma procentu maksāšana ir saistīta ar tiesību pārkāpumu – nokavējumu, taču to daba paliek tāda pati kā procentiem vispār; arī nokavējuma procentu uzdevums ir nodrošināt ienākumus, ko dod kapitāls, atrodoties normālā apritē, ekvivalenci mantiskajās attiecībās. Procentu loma izpaužas arī saistību izpildījuma nodrošināšanā (*Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2014, 121.lpp.*)

Tātad šāda regulējuma mērķis ir, no vienas puses, nodrošināt kreditora tiesību un likumisko interešu efektīvu aizsardzību, no otras puses, mudināt parādnieku ātrāk nokārtot saistības.

[18.2] Civillikuma 1759.panta 1.punktā kreditoram paredzētās tiesības saņemt procentus tad, ja parādnieks nokavējis izpildījumu, nav absolūtas. Minētās tiesības likumdevējs ierobežojis, šā likuma 1656. un 1657.pantā noteikdams izņēmuma gadījumus, kad nokavējuma procentu piedziņa kā netaisnīga vai nesamērīga novestu pie parādnieka tiesisko interešu neatbilstoša aizskāruma.

Pirmās instances tiesa, pilnīgi noraidot prasību par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, atsaukusies uz Civillikuma 1656.pantu, kas noteic, ka parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru.

Kā norādīts Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 10.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-269/2019, minētās tiesību normas tiesisko sastāvu veidojošā pazīme – parādnieka pamatotas šaubas – izteikta kā nenoteiks (atklāts) juridisks jēdziens, kas piepildāms ar saturu katrā individuālā strīda gadījumā no jauna. Tātad, lai piemērotu Civillikuma 1656.pantu, tiesai, balstoties uz konkrētajā lietā, izvērtējot pierādījumus, nodibinātiem faktiskajiem apstākļiem, jāgūst pārliecība, ka parādnieka iebildumi pret prasību ir objektīvi pamatoti, nevis saistīti ar kādiem viņa subjektīviem priekšstatiem par nokavējumu attaisnojošu iemeslu esību vai citiem nokavējuma procentu piedziņu ietekmējošiem faktoriem.

Vai parādnieka šaubas ir bijušas pamatotas, jāvērtē kontekstā ar to, kādi iebildumi vai ierunas no tās puses ir izteiktas, vai tos var atzīt par pierādītiem, attiecībā uz kuru saistības daļu vai summas aprēķina periodu tie izteikti un vai šīs šaubas ir atzīstamas par pamatotām, vērtējot pamatsaistību, par ko pastāv strīds (*Kubilis J. Likumiskie procenti civiltiesiskās atbildības gadījumā. Jurista Vārds, 2019.gada 17.septembris, Nr.37*).

[18.3] Nomas attiecībās par būtiskām atzīstamas divas sastāvdaļas – nomas priekšmets un nomas maksa (*Civillikuma 2124.pants*). Tādējādi, lai uzskatītu, ka saistība starp pusēm nav pastāvējusi, jāpastāv objektīvam strīdam vismaz par vienu no šīm sastāvdaļām.

Konkrētā prasība celta par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, tostarp laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim un zemes nomas maksas parāda piedziņu no atbildētājas.

Lietā noskaidrots, ka, neraugoties uz pastāvējušām zemes piespiedu nomas attiecībām, atbildētāja neveica nekādus maksājumus, pat ne tajā apmērā, par kuru pušu starpā strīds nepastāvēja, tas ir, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas 1., 2.punktā (*redakcijā līdz 2019.gada 1.maijam*) noteiktajā apmērā (*analogs regulējums arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantā*): 1) no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Faktu, ka atbildētāja šādam nomas maksas apmēram piekritusi, apliecina lietas materiālos esošā pušu sarakste un atbildētājas sagatavotais nomas līguma projekts un vienošanās par nomas maksu. Tā, piemēram, 2018.gada 9.februāra prasītājiem adresētā atbildē par zemes piespiedu nomas līgumiem atbildētāja, atsaucoties uz tobrīd spēkā esošajām tiesību normām – likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas otro teikumu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļu, judikatūru – Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 31.marta rīcības sēdes lēmumu civillietā Nr.SKC-0763/2016, norādījusi, ka zemes nomas maksa 2018.gadā ir nosakāma 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, vēstulei pievienojot zemes piespiedu nomas līguma projektu (*1.sējuma 44.-45.lapa*). Arī 2018.gada 6.aprīlī un 2019.gada 18.janvārī prasītājiem adresētās atbildēs par zemes piespiedu nomas līgumiem atbildētāja atkārtoti norādījusi, ka zemes nomas maksa nosakāma likumā noteiktajā apmērā (*1.sējuma 49.-50., 55.-56.lapa*). 2018.gada 9.februārī atbildētāja prasītājiem nosūtījusi zemes piespiedu nomas līgumu un 2019.gada 18.janvārī - vienošanās projektu par zemes nomas samaksu (*1.sējuma 46.-48., 57.-58.lapa*).

Novērtējot pušu saraksti tās kopsakarā ar atbildētājas tiesā iesniegtajiem rakstveida paskaidrojumiem par prasību un apelācijas sūdzību, nav apšaubāms, ka starp pusēm faktiski nepastāvēja objektīvi pamatots strīds par nomas maksu likumā noteiktajā apmērā, tas ir, 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības 2018.gadā. Strīds bija tikai par atlikušajiem 0,85% (*1.sējuma 39., 44.-45., 49.-50., 55.-56., 86., 88., 87.lapa*). No 2018.gada 20.decembra atbildētājai adresētā atgādinājuma par saistību samaksāt atlīdzību par

dzīvojamai mājai /adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu 2018.gadā redzams, ka arī prasītāji ir piekrituši atbildētājas piedāvājumam par nomas maksu likumā noteiktajā apmērā, izrakstot attiecīgu rēķinu par 2018.gadu, kurā koriģēts iepriekš 2019.gada 9.martā izrakstītais rēķins ar nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības (*1.sējuma 51.-53., 54.lapa*). Tāpat 2019.gada 3.janvārī atbildētājai adresētā vēstulē par zemes nomas saistību 2019.gadā, prasītāja aprēķinājusi nomas maksu, piemērojot tobrīd likumā noteikto apmēru – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības (*1.sējuma 41.-42.lapa*).

No pušu sarakstes izriet, ka strīds starp pusēm pastāvēja par PVN piemērošanu pie nomas maksas un administrēšanas izdevumu segšanu, taču tiesas kolēģijas ieskatā strīds par šīm līguma sastāvdaļām nekādā veidā neietekmē nomas maksas apmēru, kas noteikts likumā un par kuru faktiski strīds starp pusēm nepastāvēja. Tikai, pastāvot saprātīgām šaubām par nomas priekšmetu vai nomas maksas apmēru (nevis līguma nejaušām sastāvdaļām) pastāv pamats uzskatīt, ka piemērojams Civillikuma 1656.pants un parādnieks atbrīvojams no nokavējuma sekām.

Tiesas kolēģija secina, ka atbildētāja nav norādījusi uz tādiem apstākļiem, kas pamatoti varēja radīt šaubas par saistības pastāvēšanu vai tās apmēru. Arī strīda esība tiesā un atbildētājas iebildumi pret prasību, tostarp saistības pilnīga vai daļēja neatzīšana, paši par sevi nevar būt pamats Civillikuma 1656.pantā paredzēto tiesisko seku piemērošanai.

Ņemot vērā minēto, kā arī Civillikuma 2141.pantā noteikto, ka nomas maksa maksājama par katru pusgadu uz priekšu, atzīstams, ka bija iestājies atbildētājas nomas maksas (apmērā, par kuru nebija strīda) maksājuma pienākums uz likuma pamata, un šo termiņu atbildētāja ir nokavējusi. Līdz ar to atbildētājai ir jācieš nokavējuma nelabvēlīgās sekas – likumisko procentu samaksa.

[18.4] Rezumējot iepriekš norādīto, tiesas kolēģija atzīst, ka no atbildētājas prasītāju labā ir piedzenami likumiskie nokavējuma procenti, kas aprēķināmi līdz 2019.gada 31.decembrim no parāda par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim: SIA /Nosaukums A/ – 43,08 EUR, /pers. A/ – 670,79 EUR, /pers. B/ – 55,39 EUR.

[19] Civilprocesa likuma 195.pants noteic tiesas pienākumu spriedumā par naudas summas piedziņu norādīt prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus un norādīt arī procentu apmēru.

Tātad prasītājiem ir tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos procentus – 6% gadā no nesamaksātā pamatparāda, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), ievērojot Civillikuma 1763.panta nosacījumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

[20] Tiesas kolēģija, izspriežot lietu, ņem vērā arī judikatūrā izteikto atziņu, ka tiesai, kā tas izriet no Civilprocesa likuma 8., 97.panta un 193.panta piektās daļas noteikumiem, ir pienākums pamatot spriedumu, sniedzot izvērstu un nepārprotamu juridisko argumentāciju, kurā atspoguļots konkrētā strīda atrisināšanai piemērojamo materiālo tiesību normu izvēles process, sākot ar lietā būtisku faktisko apstākļu noskaidrošanu, kas balstīta uz pierādījumu objektīvu novērtējumu to kopumā, un beidzot ar loģiskā secībā izdarīta gala slēdziena formulēšanu. (*Augstākās tiesas Senāta 2018.gada 19.februāra spriedums lietā Nr.SKC-7/2018, 2018.gada 29.marta spriedums 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.*).

Līdz ar to apelācijas instances tiesa nevērtē pārējos apelācijas un pretapelācijas sūdzībās norādītos argumentus un apsvērumus, jo tiem nav izšķirošas nozīmes konkrētā strīda izšķiršanā.

[20.1] Atbildētāja apelācijas sūdzībā lūgusi atcelt pirmās instances tiesas spriedumu tā pārsūdzētajā daļā. Civilprocesa likuma 427.pantā norādīti pamati, kurus konstatējot apelācijas instances tiesa atceļ pirmās instances tiesas spriedumu un nodod lietu jaunai izskatīšanai. Atbildētāja šādus pamatus apelācijas sūdzībā nav norādījusi, arī apelācijas instances tiesa tos nekonstatē.

[20.2] Tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedums tā pārsūdzētajā daļā neatbilst lietas faktiskajiem apstākļiem, tiesa nav vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudījusi lietā esošos pierādījumus, sniegusi nepareizu lietas apstākļu juridisko novērtējumu un nepareizi piemērojusi materiālo tiesību normas.

[21] Civilprocesa likuma 41.panta pirmajā daļā noteikts, ka 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, bet atbildētājam - proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Prasītāji (*maksājumus veikusi prasītāja SIA /Nosaukums A/*) samaksājuši valsts nodevu par prasības pieteikumu un tā precizējumu 773,74 EUR (*1.sējuma 15., 125.lapa*) un par pretapelācijas sūdzību 694,30 EUR (*1.sējuma 213.lapa*), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,46 EUR (*1.sējuma 16.lapa*). Atbildētāja samaksājusi valsts nodevu par apelācijas sūdzību 70 EUR (*1.sējuma 201.lapa*).

Daļēji apmierinot prasību, proporcionāli prasības apmierinātajai daļai no atbildētājas prasītājas SIA /Nosaukums A/ labā būtu piedzenama valsts nodeva 1177,17 EUR. Tā kā atbildētāja jau ir veikusi daļēju valsts nodevas 415,32 EUR samaksu (*2.sējuma 39.lapa*), no atbildētājas prasītājas SIA /Nosaukums A/ labā piedzenama valsts nodeva 761,85 EUR un ar lietas izskatīšanu saistīties izdevumi 4,38 EUR, ņemot vērā lietā radušos šo izdevumu apmēru (*aprēķins – 1.sējuma 3.lapa*).

[22] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam sprieduma labprātīgai izpildei nosakāms 10 dienu termiņš no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432. – 434.pantu, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem, no vienas puses, un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vietā un vārdā rīkojas dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA /Nosaukums B/,reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par mājai piesaistītā zemesgabala 3877 m^2 platībā, kadastra apzīmējums /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar nomas maksu no 2019.gada 1.maija 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no SIA /Nosaukums B/,reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 634,22 EUR, likumiskos nokavējuma procentus 43,08 EUR par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim un tiesas izdevumus: valsts nodevu 761,85 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,38 EUR, kopā 1443,53 EUR, samaksu veicot SIA /Nosaukums A/ norēķinu kontā

Nr./konta numurs/, AS /Nosaukums D/.

Atzīt SIA /Nosaukums A/ tiesības saņemt no SIA /Nosaukums B/ likumiskos procentus – 6% gadā no nesamaksātā pamatparāda 634,22 EUR, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Piedzīt no SIA /Nosaukums B/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 9875,70 EUR un likumiskos nokavējuma procentus 670,79 EUR, kopā 10 546,49 EUR, samaksu veicot SIA /Nosaukums A/ norēķinu kontā Nr./konta numurs/, AS /Nosaukums D/.

Atzīt /pers. A/ tiesības saņemt no SIA /Nosaukums B/likumiskos procentus – 6% gadā no nesamaksātā pamatparāda 9875,70 EUR, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Piedzīt no SIA /Nosaukums B/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 815,42 EUR un likumiskos nokavējuma procentus 55,39 EUR par laika līdz 2019.gada 31.decembrim, kopā 870,81 EUR, samaksu veicot /pers. B/ norēķinu kontā Nr./konta numurs/, AS /Nosaukums D/.

Atzīt /pers. B/ tiesības saņemt no SIA /Nosaukums B/ likumiskos procentus – 6% gadā no nesamaksātā pamatparāda 815,42 EUR, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Noraidīt prasību daļā par nomas maksas parāda 353,40 EUR piedziņu.

Izbeigt tiesvedību prasības daļā par likumisko nokavējuma procentu 175,91 EUR piedziņu.

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

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Senātā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesnese S.Bakmane

Tiesnese Z.Cera

Tiesnese I.Pinne