Lietas Nr. C32261416
Lietas arhīva Nr. C-2614-16/9

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2016.gada 23.novembrī

Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese S.Strakše,
rakstveida procesā izskatīja civillietu AS /Nosaukums L/ maza apmēra prasībā pret /pers. A/ par parāda piedziņu.
Tiesa

konstatēja:

Prasītāja maksātnespējīgā AS /Nosaukums R/ (šobrīd – AS /Nosaukums L/) cēlusi Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā maza apmēra prasību pret /pers. A/, norādot, ka prasītāja, SIA /Nosaukums T/ un /pers. B/ no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 16.jūlijam bija zemes nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, īpašnieki. Ar kopīpašnieku vienošanos pilnvarojums kopīpašnieku vietā un vārdā celt prasības par zemes nomas maksas parādu piedziņu un saņemt zemes nomas maksu ir dots kopīpašniekam AS /Nosaukums R/ (šobrīd – AS /Nosaukums L/).

Norāda, ka nekustamā īpašuma sastāvā esošais zemes īpašums pilnībā tiek lietots un izmantots vairāku ēku, tajā skaitā – dzīvojamās ēkas ar adresi /adrese/, uzturēšanai. Ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli nepieciešama zemes gabala daļa 2813 kv.m platībā. Atbildētājs/pers.A/ laika posmā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 19.augustam ir bijis dzīvokļa īpašuma /adrese/, īpašnieks.

Norāda, ka no minētā secināms, ka lietā pastāv likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantā paredzētie apstākļi, tas ir, zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti, līdz ar to zemes un ēkas īpašnieku starpā pastāv tā saucamās "zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības".

Prasītāja norāda, ka starp zemes īpašniekiem un ēkas dzīvokļu īpašniekiem, tostarp atbildētāju, pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kur ir noteiktas abas līguma būtiskās sastāvdaļas – nomas maksa ar likumu un nomājamā platība ar administratīvo aktu. Rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (*sk. Senāta lietas SKC-71/2009 un SKC-43/2011, K. Torgāns, Saistību tiesības, TNA, R., 2014, 347. lpp.*). Pušu starpā nav panākta vienošanās ne par nomājamās platības maiņu, ne par zemes nomas maksu, kas būtu atšķirīga no likumā noteiktās, secīgi dzīvokļa īpašuma īpašniekam ir jāmaksā nomas maksa 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā un jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši viņam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai.

Norāda, ka Civillikuma 1069.pants noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopējo lietu. Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pants noteic, ka dzīvokļa īpašnieks sedz izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājās pārvaldīšanas darbību veikšanai atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Tādējādi katram dzīvokļa īpašniekam ir jāveic zemes nomas maksas samaksa atbilstoši tam piederošajām daudzdzīvokļu ēkas domājamām daļām.

Prasītāja norāda, ka ir nosūtījusi apsaimniekotājam, bet pēc tā maksātnespējas procesa pasludināšanas – arī dzīvokļu īpašniekiem paziņojumus par zemes nomas maksas parāda apmēru, kā arī parāda par 2010.gadu piedziņai vērsusies Zemesgrāmatu nodaļā saistību piespiedu izpildīšanai brīdinājuma kārtībā. Neskatoties uz veiktajiem pasākumiem, prasītāja ir spiesta vērsties ar prasību pret atbildētāju tiesā prasības kārtībā.

Norāda, ka Civillikuma 1838. pants nosaka, ka samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Ēkas dzīvokļu īpašnieki ir iebilduši, ka ir veikuši maksājumus par zemes nomas maksu ēkas bijušajam apsaimniekotājam – savam pilnvarniekam. Tomēr samaksas veikšana pilnvarniekam ir pilnvarniekam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav veicis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes īpašnieks nevar pierādīt negatīvu faktu, ka šis norēķins nav veikts (*negativae non probantus*), bet pozitīvo faktu, ka apsaimniekotājs būtu šos naudas līdzekļus nodevis zemes īpašniekam, dzīvokļu īpašnieki nav pierādījuši.

Norāda, ka samaksas fakts ir jāpierāda atbildētājam arī tāpēc, ka ne jau apsaimniekotājs (pilnvarnieks) ir šo zemi lietojis, bet gan atbildētājs (*sk. Augstākās tiesas Rīcības sēdes 23.07.2015. lēmumu lietā SKC-1062/2015*). No minētā izriet, ka pilnvarniekam nodoto naudu, ja tāda ir nodota, no sava pilnvarnieka atbildētājs var prasīt civilprocesuālā vai kriminālprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja-pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās zemes īpašniekam nav pamata iejaukties.

Pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta 2.[1] daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.[4] panta ceturto un piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, Civillikuma 1069.pantu, 1838.pantu, 2141.pantu, 2142.pantu, prasītāja lūdz tiesu piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai zemes nomas maksu EUR 129,32, pievienotās vērtības nodokli EUR 27,16 un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu EUR 12,35 par laiku no 2011.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 19.augustam, kā arī tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā, nosakot prasītājas tiesības saņemt no atbildētāja 6% no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

Atbildētājs rakstveida paskaidrojumus prasībai nav iesniedzis, nav lūdzis tiesu noteikt lietas izskatīšanu tiesas sēdē.

Tiesa, pārbaudījusi un izvērtējusi lietas materiālus, uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

No lietas materiāliem pievienotā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/redzams, ka prasītāja, SIA /Nosaukums T/ un /pers. B/ no 2008.gada 30.jūnija līdz 2015.gada 22.septembrim bija zemes nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, īpašnieki.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs C/redzams, ka laika periodā no 2009.gada 22.aprīļa līdz 2011.gada 19.augustam atbildētājs /pers. A/ ir bijis dzīvokļa īpašuma Nr.41 un pie tā piederošo 5363/217250 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas /adrese/, kadastra Nr./numurs D/, īpašnieks.

No Valsts AS "Privatizācijas aģentūra" 2015.gada 5.augusta izziņas Nr.1.17/5713 redzams, ka atbilstoši Dzīvojamo māju privatizācijas informācijas sistēmas datiem, sagatavojot dzīvojamo māju /adrese/ privatizācijai, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība

dzīvojamās mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai noteikta 2813 kv.m platībā. Lietā nav strīda par to, ka dzīvojamā māja /adrese/, ir funkcionāli saistīta ar nekustamo īpašumu – zemes gabalu ar adresi /ielas nosaukums/; /adrese/, kadastra Nr./numurs A/.

No 2010.gada 4.jūnija kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līguma, kas noslēgts starp nekustamā īpašuma/ielas nosaukums/; /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, kopīpašniekiem SIA /Nosaukums T/, /pers. B/ un AS /Nosaukums L/ redzams, ka kopīpašnieki vienojušies, ka visas darbības, kas saistītas ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, tai skaitā – zemes nomas līguma noslēgšanu, veic SIA /Nosaukums T/, savukārt gadījumos, ja ēku pārvaldītājs un apsaimniekotājs neveic nomas maksas maksājumus, prasību visu kopīpašnieku vietā ceļ AS /Nosaukums L/; ar tiesas nolēmumiem piedzītie parādi piekrīt AS /Nosaukums L/.

Tiesa atzīts, ka ar lietā esošajiem materiāliem pierādīts, ka starp zemes gabala īpašniekiem un atbildētāju kā nekustamā dzīvokļa īpašuma /adrese/, īpašnieku pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības laika periodā no 2011.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 19.augustam, un nomas līguma priekšmets ir zemes nekustamā īpašuma /ielas nosaukums/, /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, daļa, kas atbilst atbildētājam piederošajām kopīpašuma domājamām daļām no dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli piesaistītā zemes gabala platības – 5363/217250.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt šā likuma 54.panta pirmajā daļā noteikts, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes gabala nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. To paredz arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.^{2} pants.

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.-4.punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu.

Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.^{1} daļā noteikta zemes nomas maksa piespiedu zemes nomas attiecību gadījumā, proti, ja [..] uz minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Atbilstoši normatīvo aktu (likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma) regulējumam zemes nomas tiesiskajās attiecībās dzīvojamās mājas pārvaldnieks pilda starpnieka funkciju starp zemes gabala un dzīvojamās mājas īpašniekiem, iekasējot zemes nomas maksu no dzīvokļa īpašniekiem un nododot to zemes gabala īpašniekam. Tādejādi minētajā attiecībā pārvaldnieks ir dzīvokļa īpašnieka vietnieks.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.panta pirmo daļu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Saskaņā ar Civillikuma 1812.pantu saistības izpildījums ir spēkā tikai tad, ja to izdarījusi un saņēmusi īstā persona īstā vietā, īstā laikā un pienācīgā kārtā. Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1816.pantu izpildījumam ir tiesīgs spēks tikai tad, ja tas dots kreditoram vai viņa likumīgam vietniekam.

Ievērojot to, ka lietā nav iegūti pierādījumi, ka saistības izpildījumu – zemes nomas maksas samaksu – būtu saņēmusi prasītāja un ka saistības izpildījums būtu dots zemes gabala īpašniekam vai tā vietniekam (par kādu nav atzīstams dzīvojamās mājas pārvaldnieks), prasītāja, pamatojoties uz Civillikuma 1812., 1816.panta noteikumiem, ir tiesīga prasīt zemes nomas maksas samaksu no atbildētāja.

Atbildētājs nav iesniedzis pierādījumus, kas apliecinātu zemes nomas maksas samaksas faktu, nekādus iebildumus prasībai nav izteicis.

Ievērojot to, ka starp pusēm ir pastāvējušas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, tiesa atzīst par pamatotu zemes nomas maksas parāda piedziņu par periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 19.augustam, tas ir, brīdim, kad atbildētāja īpašuma tiesības izbeigušās, EUR 129,32 apmērā.

Saskaņā ar likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" 34.panta septīto daļu nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi. Savukārt atbilstoši likuma 41.panta pirmās daļas 1.punktam nodokļa standartlikme ir 21% apmērā no paredzētā maksājuma.

No lietas materiāliem pievienotās "Lursoft" izziņas secināms, ka prasītāja ir reģistrēta kā pievienotās vērtības nodokļa maksātāja. Ievērojot minēto, tiesa atzīst, ka no atbildētāja par labu prasītājai piedzenams pievienotās vērtības nodoklis EUR 27,16 apmērā.

Saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (redakcijā, kas bija spēkā laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim) 12.panta 2.^{1} daļā noteikts, ka papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Līdz ar to no atbildētāja par labu prasītājai piedzenama nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija EUR 12,35 apmērā.

No lietas materiāliem pievienotā advokāta rēķina Nr.5-15-37-41-267 un maksājumu uzdevumiem redzams, ka prasītāja veikusi samaksu EUR 35 apmērā par zvērināta advokāta sniegtu juridisku palīdzību šajā lietā.

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas a) apakšpunkts noteic, ka atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 EUR, atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas. Minētā panta ceturtajā daļā noteikts, ka, ja prasība ir izskatīta tikai pirmās instances tiesā, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nedrīkst pārsniegt 50 procentus no šā panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā atlīdzības apmēra.

Ievērojot minēto, tiesa uzskata par pamatotu prasītājas lūgumu par ar lietas vešanu saistīto izdevumu advokāta palīdzības samaksai EUR 25,32 apmērā piedziņu no atbildētāja.

Prasītāja, ceļot prasību, no tiesas izdevumu samaksas ir tikusi atbrīvota saskaņā ar Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu.

No ieraksta Maksātnespējas reģistrā redzams, ka ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 23.augusta lēmumu ir izbeigts maksātnespējīgās AS "Reversed" maksātnespējas process, sakarā ar parādnieka sanācijas pabeigšanu. Līdz ar to ir atjaunojusies prasītājas maksātspēja. 2016.gada 2.septembrī izdarīts ieraksts komercreģistrā par prasītājas firmas maiņu uz AS "Latzemes nekustamie īpašumi".

Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa noteic, ka tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai. Atbilstoši minētajam no atbildētāja valsts labā piedzenama valsts nodeva EUR 71,14 apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu spriedumā nosakāmas prasītājas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja likumiskos nokavējuma procentus 6% apmērā gadā no nesamaksātās parāda summas.

Ievērojot minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu, 44.panta pirmo daļu, 93.pantu, 189.pantu, 190. pantu, 195.pantu, 204.^{1} pantu, tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu AS /Nosaukums L/, reģ.Nr. /reģistrācijas numurs/, zemes nomas maksas parādu EUR 129,32 (viens simts divdesmit deviņus *euro* trīsdesmit divus centus), pievienotās vērtības nodokli EUR 27,16 (divdesmit septiņus *euro* sešpadsmit centus), nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju EUR 12,35 (divpadsmit *euro* trīsdesmit piecus centus) un ar lietas vešanu saistītos izdevumus

zvērināta advokāta palīdzības samaksai EUR 25,32 (divdesmit piecus *euro* trīsdesmit divus centus), kopā piedzenot EUR 194,15 (viens simts deviņdesmit četrus *euro* piecpadsmit centus).

Noteikt AS /Nosaukums L/, reģ.Nr. /reģistrācijas numurs/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, likumiskos nokavējuma procentus 6% (sešu procentu) apmērā gadā no nesamaksātās piedzenamās summas 168,83 (viens simts sešdesmit astoņus *euro* astoņdesmit trīs centus).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu EUR 71,14 (septiņdesmit vienu *euro* četrpadsmit centus).

Noteikt /pers. A/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā.

Tiesnese S.Strakše