Rīgas pilsētas tiesa

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā

Rīgā, 2025.gada 7.oktobrī.

Rīgas pilsētas tiesa

tiesnese Skaidrīte Hrebtova

ar sekretāri Anastasiju Golubovu

piedaloties SIA „LansiMed" pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Erlendam Baļķenam, Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA „Energoserviss" pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Dacei Teicei

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA „LansiMed" pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Erlenda Baļķena prasībā pret Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību un /Persona A/ par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, zemes nomas maksas parāda, zemes lietošanas maksas parāda, nokavējuma procentu, maksāšanas paziņojuma sagatavošanas izmaksu un maksājumu atgūšanas izmaksu piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2023.gada 22.septembrī (ar precizējumiem trūkumu novēršanai 2023.gada 3.oktobrī un vairākiem prasības grozījumiem) SIA „LansiMed", turpmāk – prasītājs, pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Erlends Baļķens vērsās Rīgas pilsētas tiesā ar prasību pret Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību, /Persona H/, /Persona C/, /Persona O/, /Persona N/, /Persona K/, /Persona M/, /Persona G/, /Persona A/, /Persona L/, /Persona F/ par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, zemes nomas maksas parāda, zemes lietošanas maksas parāda un nokavējuma procentu piedziņu.

[2] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 12.decembra lēmumu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu, tika izbeigta tiesvedība daļā SIA „LansiMed" pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Erlenda Baļķena prasībā pret /Persona H/, /Persona O/, /Persona N/, /Persona M/, /Persona G/, /Persona L/, /Persona F/ par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, zemes nomas maksas parāda, zemes lietošanas maksas parāda un nokavējuma procentu piedziņu.

[3] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 12.jūnija lēmumu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu, tika izbeigta tiesvedība daļā SIA „LansiMed" pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Erlenda Baļķena prasībā pret /Persona C/ un /Persona K/ par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, zemes nomas maksas parāda, zemes lietošanas maksas parāda, nokavējuma procentu, maksāšanas paziņojuma sagatavošanas izmaksu un maksājumu atgūšanas izmaksu piedziņu.

[4] Saskaņā ar prasības pieteikuma grozījumiem (uz 2025.gada 22.aprīli) prasītājs uztur prasību pret diviem atbildētājiem – Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību un /Persona A/.

Prasītājs prasības pieteikuma grozījumos (uz 2025.gada 22.aprīli) lūdz tiesu:

[4.1] 1. Atzīt, ka no 2018.gada 1.janvāra līdz 2021.gada 31.decembrim starp prasītāju un dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar šādiem noteikumiem:

1.1.Nomas priekšmets

- no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.jūlijam zemesgabals 267 kvadrātmetru platībā;

- no 2020.gada 1.augusta zemesgabals 2/Dzīvoklis S/ kvadrātmetru platībā.

1.2.Nomas maksa

- no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs ir 5% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

- no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksas apmērs ir 4% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

- no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs ir 6% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības.

[4.2] 2. Piedzīt par labu prasītājam no sekojošiem atbildētājiem sekojošus naudas līdzekļus:

2.1. no Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības – valsts nodevu 303,49 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 430,50 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus pierādījumu savākšanai /Dzīvoklis Z/,96 EUR, kopā /Dzīvoklis F/6,/Dzīvoklis M/ EUR;

2.2. no /Persona A/ – zemes nomas maksas parādu 32,26 EUR par laika periodu no 01.01.2018. līdz 29.05.2019.; likumiskos nokavējuma procentus 13,51 EUR par zemes nomas maksas kavējumu, zemes lietošanas maksas parādu 63,96 EUR par laika periodu no 25.04.2022. līdz 30.06.2025.; likumiskos nokavējuma procentus par zemes lietošanas maksas kavējumu 6,28 EUR, maksāšanas paziņojumu sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas 30,00 EUR, maksājumu atgūšanas izdevumus 120,00 EUR, kopā parādu 266,01 EUR, valsts nodevu 27,42 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 38,57 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus par pierādījumu savākšanu 8,44 EUR, kopā tiesāšanās izdevumus /Dzīvoklis N/,44 EUR, bet pavisam kopā 340,45 EUR.

[4.2] Prasība pamatota ar Satversmes tiesas likuma 32.panta otro daļu, likuma ,,Par atjaunotā Latvijas Republikas 1/Dzīvoklis K/7.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”38.panta pirmo, otro, trešo, ceturto un astoto daļu, 42.panta pirmo un ceturto daļu, likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 16.punktu un 20.punktu, 30.panta 3.punktu un 5.punktu, 34.panta otro daļu, 48.panta pirmās daļas pirmo teikumu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta ceturto daļu, /Dzīvoklis A/.^{8} panta pirmo daļu, likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (redakcijā 27.06.2017-30.04.2019) 54.panta otrās daļas 2.punktu, likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (redakcijā 01.05.2019-11.07.2019) 54.panta otro daļu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 3.panta trešo daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmo un otro daļu, 5.panta pirmo daļu, 8.panta pirmo daļu, 10.panta pirmās daļas 5.punktu, 13.panta pirmo daļu, 15.panta pirmo, otro un trešo daļu, 15.^{1} panta pirmo, otro, trešo un ceturto daļu, 15.^{2} panta pirmās daļas 1.punktu un 2.punktu, 16.panta otrās daļas 2., 4., 8., 9.punktu, 16.panta trešo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 6.punktu, 5.panta pirmo un otro daļu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta otrās daļas 4.punktu, 9.pantu, Civillikuma 1071.pantu, 1402.pantu, 1/Dzīvoklis P/7.pantu, 1/Dzīvoklis P/9.panta 1.punktu, 1/Dzīvoklis Q/5.panta pirmo daļu, 1/Dzīvoklis E/1. pants, 1/Dzīvoklis E/2. pants, 1/Dzīvoklis E/6. pants, 1/Dzīvoklis S/2. pants, 1/Dzīvoklis S/3. pants, 1/Dzīvoklis S/8. pants, 1/Dzīvoklis T/2.pantu, 18/Dzīvoklis M/.pantu, 1902.pantu, 1904.pantu, 1905.pantu, 2123.pantu, 2124.pantu, 2141.pantu, 2142.pantu, 22/Dzīvoklis W/.pantu.

Prasības pieteikumā (ar grozījumiemuz 2025.gada 22.aprīli) norādīti šādi apstākļi.

[4.3] Dzīvokļa īpašuma likuma 15.pants noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts. Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ietilpst visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Minētā likuma 15.[1] panta pirmā daļa noteic, ka kopību pārstāv pārvaldnieks tikai tiktāl ciktāl tas nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības uzdoto pārvaldīšnas darbību īstenošanai.

Zemes nomas institūta ietvaros obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Savukārt zemes lietošanas institūta ietvaros obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir nodrošināt zemes gabala uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Saskaņā ar prasītāja rīcībā esošo informāciju dzīvojamo māju /Adrese A/ no 01.07.2023. pārvalda SIA ,,Energoserviss".

Prasītājs prasību par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu vērš pret Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību, kuru pārstāv pārvaldnieks SIA ,,Energoserviss".

[4.4] Likumi nosaka, ka ikkatra dzīvojamās mājas kopīpašnieka individuāls pienākums ir maksāt zemes nomas maksu vai likumisko lietošanas maksu par zemes lietošanas tiesībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Likums nosaka, ka ikviena kopības biedra atbildības apmērs par saistībām, kas gulstas uz kopību, kādas ir arī zemes nomas un zemes lietošanas maksas, tam ir jānes atbilstoši kopības biedram piederošām kopīpašuma domājamām daļām no kopīpašuma.

Tāpat likums nosaka, ka ikkatram kopības biedram savas saistības ir jāpilda likumā noliktajā termiņā, proti: zemes nomas maksas ir jāmaksā pusgadu uz priekšu; zemes lietošanas maksa ir jāmaksā ceturksni uz priekšu.

Novilcinot zemes nomas vai zemes lietošanas maksājumus, kopības biedram papildus jāmaksā likumiskie nokavējuma procenti – 6% gadā.

[4.5] No 2024.gada 1.jūlija dzīvokļa īpašnieks zemes īpašniekam maksā ne tikai zemes lietošanas maksu, bet arī maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas, kas gadā veido 15 EUR.

Turklāt, ja ir iestājies lietošanas maksas samaksas nokavējums, parādnieks zemes īpašniekam atlīdzina katra kavētā maksājuma atgūšanas izdevumus 30 EUR apmērā, ja vien zemes īpašnieks pats nav vainojams nokavējumā. Respektīvi, par katra ceturkšņa zemes lietošanas maksas un maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas kavējumu, kopības biedrs papildus maksā 30 EUR atgūšanas izdevumus.

[4.6] Ja dzīvojamā māja ir tikusi nodota privatizācijai, tad mājai ir jābūt noteiktam zemesgabalam, kas nodots mājas iedzīvotāju pastāvīgā lietošanā.

Kā tas redzams pēc dzīvojamās mājas /Adrese A/ kopējā nodalījuma (I daļas 2.iedaļas ,,Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi") 1.1. punkta, tad ēka saistīta ar zemes gabalu /Adrese A/ ar kopējo platību 1/Dzīvoklis N/6 kvadrātmetri (t.sk. koplietošanas ceļa platība 145 kvadrātmetri), kura sastāv no ,,A" daļas, kadastra numurs /Kadastrs A/ ar platību 267 kvadrātmetri un ,,B" daļas, kadastra numurs /Kadastrs B/ ar platību 14/Dzīvoklis R/ kvadrātmetri, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. /Nodalījums A/. Zemes īpašnieks /Persona I/. Pamats: 1999.gada 20.janvāra izziņa par ēku saistību ar zemi /Izziņa A/.

No 1999.gada 20.janvāra Valsts zemes dienesta izziņas par ēkas (būvju) saistību ar zemi redzams, ka dzīvojamai ēkai funkcionāli ir noteikts zemesgabals 1/Dzīvoklis N/6 kvadrātmetru platībā. No šā zemesgabala zemesgabala daļa 267 kvadrātmetru platībā ir ar kadastra apzīmējumu /Kadastrs B/, tieši tāds pats zemesgabala kadastra numurs, kāds pieder prasītājam jeb zemesgabals ar kadastra numuru /Kadastrs A/, ar platību 5/Dzīvoklis A/1 kvadrātmetrs. Šis zemesgabals SIA ,,LansiMed" pieder no 22.06.2016, t.i., visu strīdus periodu.

[4.7] 2020.gada 23.jūlijā Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisija nolēma: a) apstiprināt dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plānu, b) noteikt, ka dzīvojamai mājai /Adrese A/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir aptuveni 1/Dzīvoklis Q/2 kvadrātmetri. [..]

Lēmums (funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana) un dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamais zemes gabala plāns, Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā /Tīmekļa vietne A/ tika publicēts 2020. gada 31. jūlijā.

No plāna un lēmuma izriet, ka daļa no šī, dzīvojamai mājai /Adrese A/ noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 2/Dzīvoklis S/ kvadrātmetru platībā, ir zemesgabals ar kadastra numuru /Kadastrs A/, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā /Nodalījums B/. Pēc šī nodalījuma redzams, ka zemesgabals ir SIA "LansiMed" īpašums.

No minētā Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmuma secināms, ka no 2020.gada 31.jūlija dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, ko lieto ēkas dzīvokļu īpašnieku kopība, un kas pieder SIA „LansiMed", ir palielinājies par 16 kvadrātmetriem un veido 2/Dzīvoklis S/ kvadrātmetrus.

Līdz ar to nomas priekšmets ir šāds: no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 30.jūlijam - zemesgabals 267 kvadrātmetru platībā; no 2020.gada 31.jūlija - zemesgabals 2/Dzīvoklis S/ kvadrātmetru platībā.

[4.8] Periodā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 30.aprīlim likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas 2.punkts noteica no 2018.gada 1.janvāra zemes nomas maksu līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim - līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Minēto atlīdzības apmēru 12.04.2018. Satversmes tiesa ar spriedumu lietā Nr.2017-17-01 atzina par spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija.

Minētais Satversmes tiesas spriedums sniedza vēl sekojošu tiesām saistošu atziņu (Satversmes tiesas likuma 32.panta otrā daļa), 21.2.punkta trešās rindkopas pēdējais teikums: *„Ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, maksimālo nomas maksas apmēru – pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības – nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju."*

Līdz ar to laika posmā no 01.01.2018. -31.12.2018. dzīvojamās mājas /Adrese A/ kopības biedri piesaistīto zemi no prasītāja nomāja par maksu 5%, bet laika posmā no 01.01.2019. - 30.04.2019. par nomas maksu 4%.

[4.8.1] Prasītājs cēla tiesā prasības pret dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašniekiem (dzīvokļi Nr./Dzīvoklis A/, /Dzīvoklis B/, /Dzīvoklis C/, /Dzīvoklis D/, /Dzīvoklis E/, /Dzīvoklis F/, /Dzīvoklis G/, 90, /Dzīvoklis I/, /Dzīvoklis K/, /Dzīvoklis L/, /Dzīvoklis M/) par individuāla nomas līguma noslēgšanu, kā rezultātā 2020. un 2021.gadā ir stājušies spēkā tiesu spriedumi (kopsummā 12 spriedumi), ar kuriem zemes nomas maksa laika posmā no 01.05.2019. noteikta 6% no zemes kadastrālās vērtības.

[4.8.2] Individuāli zemes nomas līgumi noslēgti ar dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu Nr./Dzīvoklis N/, /Dzīvoklis P/, /Dzīvoklis Q/, /Dzīvoklis R/, /Dzīvoklis S/, /Dzīvoklis T/, /Dzīvoklis U/, /Dzīvoklis X/, /Dzīvoklis V/, /Dzīvoklis W/, /Dzīvoklis Z/ īpašniekiem par zemes nomas maksu 6% no kadastrālās vērtības, kopā 11 līgumi.

[4.8.3] Kopības biedru kopējais skaits 24. Kopējais ar kopības biedriem noslēgto līgumu un tiesas nolēmumu par nomas maksu 6% no kadastrālās vērtības skaits - 23 jeb /Dzīvoklis M/,/Dzīvoklis S/%.

[4.8.4] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma $17.^2$ panta piektā daļa nosaka, ka attiecīgā dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma sniegšanas noteikumi ir vienādi visiem šīs dzīvojamās mājas īpašniekiem.

Ievērojot to, ka:

1) ar /Dzīvoklis M/,/Dzīvoklis S/% kopības biedriem nomas maksa no 2019.gada 1.maija ir noteikta 6% apmērā;

2) tiesa pēc sava ieskata var noteikt nomas maksu tikai tad, ja starp tām pašām pusēm nav zināmas mērauklas;

3) Satversmes tiesa ir atzinusi, ka nomas maksa, kas ir mazāka vai pat vienāda ar 5% no kadastrālās vērtības nepilda atlīdzības funkciju,

tad nomas maksa 6% no kadastrālās vērtības, kas jau no Romiešu laikiem ir "zelta standarts", ir tas apmērs, kas prasītāja ieskatā par tādu būtu nosakāms arī visai dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopībai.

[4.9] Atbildētājs /Persona A/ ir dzīvokļa /Dzīvoklis I/, /Adrese A/ īpašnieks. Atbildētājam pieder 2/Dzīvoklis I/2//Dzīvoklis Z/213 domājamās daļas no kopīpašuma, atbildības apmērs kopīpašumā 3,157906%. Īpašuma tiesību periods 06.10.2009. – 29.05.2019. un no 25.04.2022.

[4.9.1] Uz prasības pieteikuma grozījumu (uz 22.04.2025.) sagatavošanas brīdi savas saistības par zemes nomas maksas samaksu nav izpildījis tikai atbildētājs /Persona A/, kura nomas maksas parāds par periodu no 01.01.2018. – 29.05.2019. ir 32,26 EUR, kā arī prasītājs ir aprēķinājis likumiskos procentus par šo parādu 13,51 EUR.

[4.9.2] Uz prasības pieteikuma grozījumu (uz 22.04.2025.) sagatavošanas brīdi savas saistības par zemes lietošanas maksas samaksu nav izpildījis tikai atbildētājs /Persona A/, kura zemes lietošanas maksas parāds par periodu no 25.04.2022. – 30.06.2025. ir 63,96 EUR, likumiskie procenti 6,28 EUR, rēķina izmaksas 30,00 EUR, atgūšanas izdevumi 120,00 EUR.

[4.10] Saskaņā ar likumu zemes nomas maksas parādu piedziņas tiesības noilgst 10 gadu laikā, bet zemes lietošanas maksas parādu piedziņas tiesības noilgst trīs gadu laikā. Likums nosaka, ka atgādinājums parādniekam pārtrauc noilgumu, un sāk tecēt jauns noilguma termiņš.

Lietā nevar būt strīda, ka visiem esošajiem un bijušajiem kopības biedriem ik pusgadu, zemes nomas institūta ietvaros, vai ik ceturksni, zemes lietošanas institūta ietvaros, ir tikuši piestādīti rēķini par atlīdzības samaksu, kas pēc sava rakstura ir pielīdzinājums atgādinājumam. Turklāt šajos rēķinos ir tikuši norādīti iepriekšējo periodu parādi. Prasības celšana pārtrauc visas saistību tiesības noilgumu, kaut arī tā būtu papriekš celta tikai par šās tiesības noteiktu daļu, un sāk tecēt jauns noilguma termiņš. Līdz ar to prasītājs uzskata, ka tam uz šo dienu nav noilgušas nevienas prasījuma tiesības.

[5] 2023.gada 7.novembrī tiesā saņemts SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks", kurš sākotnējā prasības pieteikumā tika norādīts kā Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis, paskaidrojums.

Paskaidrojumā norādīts, ka ar 2023.gada 1.jūliju nekustamā īpašuma /Adrese A/ (kadastra Nr. /Kadastrs C/), kas sastāv no būves (kadastra apzīmējums /Kadastrs D/), pārvaldīšanas tiesības nodotas SIA ,,Energoserviss" reģistrācijas Nr. 40103639934, līdz ar to SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks" nav tiesīgs pārstāvēt dzīvojamās mājas /Adrese A/, dzīvokļu īpašnieku kopību un pārējos atbildētājus izskatāmajā civillietā.

[6] Ņemot vērā SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks" paskaidrojumā norādīto, prasītāja pārstāvis 2023.gada 10.novembrī iesniedza tiesā prasības pieteikuma grozījumus uz 2023.gada 9.novembri, kuros cita starpā kā Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvi norādīja – pārvaldnieku SIA ,,Energoserviss", reģistrācijas Nr. 40103639934.

[7] 2024.gada 5.februārī tiesā saņemti Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss" paskaidrojumi par prasību, kuros norādīts, ka atbildētājs neatzīst prasību daļā pret SIA „Energoserviss", jo uzskata to par nepamatotu un nepierādītu turpmāk minēto apsvērumu dēļ.

[7.1] Līdz 2023.gada 30.jūnijam (ieskaitot) nekustamā īpašuma /Adrese A/, kadastra Nr./Kadastrs B/, turpmāk – Dzīvojamā māja, pārvaldīšanu nodrošināja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas

Nr.40103362321, turpmāk – RNP. Minēto pierāda 2023.gada 30.jūnijā starp RNP un atbildētāju parakstītais „Akts par dokumentu, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, nodošanu – pieņemšanu" /Pieņemšanas/nodošanas akts A/, turpmāk – Akts. Saskaņā ar Aktu RNP nodeva atbildētājam „Mājas lietu" uz 682 lpp. Mājas lietā nebija nekādu dokumentu, kas pamatotu Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības neizpildītas saistības pret prasītāju.

Kopš 2023.gada 1.jūlija atbildētājs nodrošina Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pamatojoties uz 2023.gada 12.aprīļa Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumu Nr. /Pārvaldīšanas līgums A/, turpmāk – Pārvaldīšanas līgums. Pārvaldīšanas līgumu ar atbildētāju Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā (2023.gada 12.aprīļa kopsapulces protokols Nr. 01/04/2023) ir noslēgusi biedrība „Saule Raunā", reģistrācijas Nr. /Reģ. Nr. A/, turpmāk – Biedrība.

Pārvaldīšanas līgums paredz, ka atbildētājs ar 2023.gada 1.jūliju apņemas pārvaldīt un apsaimniekot Dzīvojamo māju, kas sastāv no būves ar kadastra Nr./Kadastrs D/ un funkcionāli piesaistītā zemes gabala ar kadastra Nr./Kadastrs B/.

Ne Akts, ne Pārvaldīšanas līgums neparedz atbildētāja pienākumu iekasēt zemes nomas maksas parādu par laika periodu līdz 2022.gada 31.decembrim, kā arī likumisko zemes lietošanas maksu par laika periodu no 2023.gada 1.janvāra līdz 30.septembrim.

[7.2] No prasības pieteikuma grozījumiem un iesniegtajiem pierādījumiem redzams, ka par zemes nomas maksu prasītājs ir noslēdzis nomas līgumus ar Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kā arī pienākums maksāt nomas maksu izriet no tiesas spriedumiem, kas stājušies likumīgā spēkā.

Atbildētāja rīcībā pēc prasības pieteikuma saņemšanas ir nonācis 2016.gada 22.septembra „Zemesgabala nomas līgums", kas noslēgts starp Dzīvojamās mājas /Dzīvoklis U/.dzīvokļa īpašnieci un SIA „Lansija", reģistrācijas Nr.40103601743. No minētā līguma redzams, ka starp prasītāju un SIA „Lansija" noslēgts patapinājuma līgums, un ka SIA „Lansija", nevis zemesgabala īpašnieks – prasītājs, pieprasa no dzīvokļa īpašnieces nomas maksu par zemesgabalu Raunas ielā 58 k-4, Rīgā, kadastra Nr./Kadastrs A/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā /Nodalījums B/ (kopējā platība – 5/Dzīvoklis A/1 kvadrātmetrs; Dzīvojamai mājai piesaistītā platība – 267 kvadrātmetri). Nomas maksa nolīgta 6% gadā no piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības. Saskaņā ar minēto nomas līgumu SIA „Lansija" apņemas dzīvokļa īpašniecei piestādīt rēķinus. Nomas līgums noslēgts uz nenoteiktu laiku. Minētais rakstveida pierādījums apliecina, ka nomas līgumus ar zemes īpašnieku slēdza nevis pārvaldnieks kā Dzīvojamās mājas kopības pilnvarotā persona, bet gan katrs dzīvokļa īpašnieks. Tāpēc pienākums veikt nomas maksas samaksu gulstas uz katru dzīvokļa īpašnieku, nevis uz Dzīvojamās mājas īpašnieku kopību. Atbildētāja rīcībā nav informācijas, vai minētajā līgumā izdarīti grozījumi, par kādu periodu rēķini tikuši piestādīti.

[7.3] Prasībā lūgts noteikt nomas maksu šādā apmērā: no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs ir 5 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksas apmērs ir 4 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs ir 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības. Atbildētāja rīcībā nav informācijas, kādi nomas līgumi ir noslēgti ar Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kādi tiesas spriedumi par piespiedu zemes nomu ir stājušies spēkā. Līdz ar to nav zināms, kuriem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, līdz kuram laikam un kādā apmērā piestādīti rēķini par piespiedu zemes nomu.

[7.4] 2022.gada 1.janvārī spēkā stājās likums „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"", turpmāk – Grozījumi. Grozījumi paredz tiesisko regulējumu par dalītā īpašuma zemes un patstāvīgo būvju īpašnieku savstarpējām attiecībām – likumiskās zemes lietošanas tiesības.

Ievērojot Grozījumos noteikto, saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38.panta pirmo daļu, ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts [..] līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds

likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, un lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

Likumiskās zemes lietošanas tiesības regulē likums un to īstenošanai, atšķirībā no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav nepieciešama līguma slēgšana vai tiesas spriedums par līguma priekšmeta būtisko sastāvdaļu (maksa un zemesgabala platība) noteikšanu. Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38.panta otro daļu likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā. Savukārt minētā panta piektā daļa noteic, ka, ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, to nosaka būves īpašnieks un zemes īpašnieks, rakstveidā vienojoties. Nosakot būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību un robežas, ņem vērā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas principus privatizējamām dzīvojamām mājām. Strīdus par lietošanā esošās zemes platību un robežām izšķir tiesa.

Ievērojot minēto, nepamatots ir prasījums pret atbildētāju par nomas objekta noteikšanu, jo nomas objekts ir dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība. Prasībā ir ietverta atsauce uz administratīvo aktu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību (2020.gada 23.jūlija Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmums).

Grozījumi paredz pārejas periodu, proti, tiesību normas par likumiskās zemes lietošanas tiesībām piemērojamas sākot ar 2023.gada 1.janvāri, ja spēkā bijis nomas līgums vai tiesas spriedums. No minētā izriet, ka RNP un atbildētājam kā pārvaldniekam tikai sākot ar 2023.gada 1.janvāri ir pienākums rīkoties saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta astoto daļu.

Atbildētājs Dzīvojamās mājas kopības vārdā un uzdevumā ir veicis likumiskās zemes lietošanas maksas samaksu /Persona J/ – nekustamā īpašuma – zemes gabala /Adrese A/, kadastra Nr. /Kadastrs B/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Nodalījums A/, īpašniecei (iepriekšējā īpašniece – /Persona I/).

[7.5] Prasītājs nav veicis nepieciešamās darbības, lai darītu zināmu Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai un atbildētājam kā Dzīvojamās mājas pārvaldniekam par tādiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem, kas prasītāja ieskatā rada pienākumu Dzīvojamās mājas kopībai veikt nomas maksas un likumiskās zemes lietošanas maksas samaksu prasītājam.

Prasītājs nav vērsies pie atbildētāja, informējot par tā pienākumu maksāt nomas maksu un likumiskās lietošanas maksu, nav nosūtījis atbildētājam prasībā minēto administratīvo aktu, nav gādājis par zemesgrāmatu ierakstu aktualizēšanu, bet ir cēlis prasību tiesā. Atbildētāja ieskatā šādu rīcību nevar vērtēt kā godprātīgu tiesību īstenošanu un pienācīgu rūpību normatīvo aktu izpratnē.

[7.6] Prasītāja prasījumiem atbildētāja ieskatā nav piemērojams 10 gadu noilgums, jo prasītājs ir komersants, kura prasījumi noilgst trīs gadu laikā. Kā atzīts judikatūrā, tad gadījumā, ja komersants zemi, kura atrodas dalītā īpašumā, ieguvis plānotas komercdarbības ietvaros, piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām ir komercdarījuma pazīmes, kas ir priekšnosacījums Komerclikuma 406.panta piemērošanai (*Senāta 2019.gada 30.maija paplašinātā sastāva spriedums lietā Nr. SKC-104/2019*).

Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku, ar ko saprot visus dzīvokļu īpašniekus kopā jeb dzīvokļu īpašnieku kopību (*Senāta 2021.gada 22.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-1/2021*). Tāpat nosakāmi tiesību subjekti zemes likumiskās lietošanas tiesību kontekstā. Vienlaikus, minētais neizslēdz, ka par parādiem atbild katrs dzīvokļa īpašnieks, tāpēc, ja prasītājs pierādīs parāda esamību un apmēru, parāds piedzenams no pārējiem atbildētājiem lietā.

[8] 2024.gada 13.februārī tiesā saņemta prasītāja atsauksme par SIA ,,Energoserviss"paskaidrojumiem, kurā norādīti šādi apsvērumi.

[8.1] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka pārvaldnieks neatzīst prasību pret sevi, prasītājs vērš uzmanību, ka prasība pret pārvaldnieku nav tikusi izvirzīta. Lūgumi tiesai pieteikti pret kopības biedriem un pašu kopību.

[8.2] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka, nododot pārvaldīšanas tiesības jaunajam pārvaldniekam, nekas netika minēts, ka iedzīvotājiem ir neizpildītas saistības pret zemes īpašnieku, prasītājs norāda, ka zemes nomas maksas un zemes lietošanas maksas samaksas pienākums ir ikkatra kopības biedra individuāls, likumā ierakstīts, pienākums. Bijušais pārvaldnieks kā starpnieks netika piesaistīts.

[8.3] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka ne akts, ne pārvaldīšanas līgums neparedz pārvaldnieka pienākumu iekasēt zemes nomas vai zemes lietošanas maksu, prasītājs norāda, ka, ja pārvaldīšanas līgums starp dzīvojamās ēkas /Adrese A/ dzīvokļa īpašnieka kopību un SIA "Energoserviss" neparedz iekasēt zemes nomas un zemes lietošanas maksas, tad SIA "Energoserviss" tas arī nav jādara, jo arī likums to neparedz. Likums "zemes nomas institūta" ietvaros par pienākumu pārvaldniekam uzlika zemes nomas līguma slēgšanu. Taču zemes īpašniekam ir dotas tiesības izvēlēties, pret kuru vērt prasījumu par nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu: pret pārvaldnieku vai pret kopību. Šajā lietā prasījums tiek vērts pret kopību. Savukārt "zemes lietošanas institūta" ietvaros pārvaldniekam ir tikai viens pienākums - nodrošināt zemes gabala uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Līdz ar to SIA "Energoserviss" nav pienākums no mājas /Adrese A/ kopības biedriem iekasēt un vēlāk zemes īpašniekam izmaksāt ne zemes nomas, ne arī zemes lietošanas maksas.

Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka SIA "Lansija" un nevis zemes īpašnieks pieprasīja zemes nomu, prasītājs norāda, ka SIA "Lansija" tiešām tika piesaistīta zemes nomas maksas iekasēšanā un piedziņā, jo zemes nomas maksas iekasēšanas nav SIA "LansiMed" pamatdarbības veids. Taču uz šo brīdi SIA "Lansija" pilnvarojums vairs nav spēkā un visus maksājumus šobrīd iekasē pats zemes īpašnieks SIA "LansiMed".

[8.4] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka pienākums veikt zemes nomas maksājumu gulstas uz dzīvokļa īpašnieku un nevis kopību, prasītājs norāda, ka likums nosaka, ja dzīvokļu īpašnieki ar kopības kreditoru norēķinās tieši, par kopības saistībām atbilstoši savā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram, kopības kreditoram vispirms atbild dzīvokļu īpašnieki, kuri nav veikuši attiecīgos norēķinus. Respektīvi sākumā atbild kopības biedrs, un pēc tam pati kopība.

[8.5] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka nepamatots ir prasījums par nomas priekšmeta noteikšanu, prasītājs norāda, ka šāds prasījums pieteikts saskaņā ar judikatūru, kura pasaka, ka tiesām jānosaka tikai nomas priekšmets un nomas maksa, jeb nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (*Senāta Civillietu departamenta 08.02.2019. spriedums lietā Nr. C28409512, SKC-5/2019, 8.4 punkts*).

[8.6] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka prasītājs nav informējis dzīvokļu īpašniekus par zemes nomas/lietošanas maksas maksājuma pienākumiem, kā arī prasītājs nav veicis izmaiņas mājas zemesgrāmatas nodalījumā, prasītājs norāda, ka tam nav jāinformē iedzīvotāji par zemes nomas/lietošanas maksas maksājuma pienākumiem. Iedzīvotājiem pašiem ir jārēķina savi maksājumi, pašiem jāuzmeklē zemes īpašnieki un pašiem jāveic maksājumi, jo tas ir dzīvokļu īpašnieku individuāls pienākums nolīdzināt saistību ar samaksu. Prasītājam nav nekādas teikšanas par svešu dzīvojamās mājas /Adrese A/ zemesgrāmatas nodalījumu. Tā ir pašu kopības biedru tiesība veikt vai neveikt izmaiņas sava īpašuma zemesgrāmatā.

[8.7] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka zemes nomas maksas prasījumam ir piemērojams trīs gadu noilgums un judikatūru civillietā Nr.SKC-104/2019, prasītājs norāda, ka, lai piemērotu Komerclikuma 406.pantā noteikto trīs gadu noilguma termiņu, ir jāpastāv abām sekojošām pazīmēm: 1) zemes īpašniekam ir jābūt komersantam, 2) ja zemes īpašnieks ir komersants, tad viņa komercdarbībai piespiedu zemes nomas jomā, ir jābūt sistemātiskai. Pēc Uzņēmumu reģistra datubāzē norādītās komersanta pamatdarbības veida un no šīs judikatūras var konstatēt un secināms, ka SIA ,,LansiMed" ir komersants, bet SIA ,,LansiMed" darbība zemes piespiedu nomas jautājumā nav sistemātiska, jo pamatdarbība saistīta ar farmaceitisko izstrādājumu mazumtirdzniecību specializētajos veikalos. Turklāt prasītājs norāda, ka pilnvarotās personas rēķinu piestādīšana dzīvokļu īpašniekiem, pārtrauc 10 gadu noilgumu.

[9] 2025.gada 14.martā tiesā saņemti dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss" papildu paskaidrojumi, kuros faktiski atkārtoti tie paši iebildumi pret prasību, kas sākotnējos paskaidrojumos.

[9.1] Attiecībā uz noilgumu papildus norādīts, ka prasītāja atsauksmē minētais, ka ienākumu gūšana no zemes nomas nav saistīta ar saimniecisko darbību, neiztur kritiku. Regulāru ienākumu gūšana komersantam no zemes nomas un zemes likumiskās lietošanas maksas ir saimnieciskā darbība jeb komercdarbība. Lietā nav strīda, ka prasītājs zemes gabalu iegādājies 2016.gada 22.jūnijā. Tātad nekustamais īpašums iegūts nevis vēsturiski zemes reformas rezultātā, bet iegādāts, apzinoties, ka uz tā ir daudzdzīvokļu mājas, tātad nolūkā gūt ienākumus no nomas maksas.

Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka noilgums pret kopību būtu ticis pārtraukts. Kopībai (SIA ,,Energoserviss") pirms prasības celšanas tiesā nekādi paziņojumi nav nosūtīti. Rēķini pēc prasītāja norādītā sūtīti dzīvokļu īpašniekiem. Lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku rēķinus apmaksājuši. Vienlaikus strīdus gadījumā prasītājam jāpierāda arī rēķinu nosūtīšanas fakts. Ievērojot minēto, visi prasītāja prasījumi noilgst trīs gadu laikā. Šis periods skaitāms no prasības celšanas dienas.

[9.2] Dzīvokļu īpašnieku kopība nav apstrīdējusi vai aizskārusi prasītāja tiesības. Noslēgtie nomas līgumi apliecina, ka dzīvokļu īpašnieki atzīst prasītāja tiesības saņemt maksājumus. No spriedumiem izriet nepārprotams dzīvokļu īpašnieku pienākumu apjoms pret prasītāju kā zemes īpašnieku. Nav strīda, ka ēku (būvju) īpašniekiem ir pienākums maksāt par zemes nomu vai likumisko lietošanu. Nav strīda par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību būtiskām sastāvdaļām – nomas priekšmetu un nomas maksas apmēru. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir noteikta ar Rīgas domes lēmumu, tāpēc strīds par to nepastāv, jo atbildētājs nav pieprasījis noteikt citādu platību. Šādos apstākļos nav pamata prasības celšanai pret kopību par tiesiko attiecību atzīšanu un darījuma būtisko sastāvdaļu nodibināšanu, bet uzreiz ir ceļama prasība par parāda piedziņu no konkrētim dzīvokļu īpašniekiem.

[9.3] Lietā ir pierādījumi (tiesu spriedumi lietās ar /Persona A/, ar /Persona H/, ar /Persona G/, /Persona F/ u.c.), kas apliecina, ka nav šķēršļu parāda piedziņi no dzīvokļu īpašniekiem. Tiesas, tostarp, apstiprinot izlīgumus, ir konstatējušas darījuma būtiskās sastāvdaļas. To noteikšana ar jaunu spriedumu, nepastāvot nekādiem pušu strīdiem, neatbilst tiesas ekonomijas principam.

Lietas materiālos iesniegti maksājumus apliecinoši dokumenti par korespondences (ierakstīta pasta sūtījuma) nosūtīšanu trīs dzīvokļu īpašniekiem – atbildētājiem lietā, cita starpā atbildētājam /Persona A/. Sūtījumi VAS ,,Latvijas Pasts'' nodoti 2024.gada 3.jūlijā un 2024.gada 5.decembrī. Pēc kopības rīcībā esošās informācijas, neviens no trim adresātiem nav apstrīdējis nedz rēķinu saņemšanas faktu, nedz to apmēru, tātad zemes nomas maksas parāda un zemes likumiskās lietošanas maksas apmēru. No tā secināms, ka lietā nav strīda par darījuma būtiskajām sastāvdaļām. Arī prasītāja pozīcija – pieprasīt likumiskos procentus apliecina, ka lietā nav strīda par būtiskām piespiedu nomas sastāvdaļām.

[9.4] Ir saprotamas judikatūrā paustās atziņas, ka zemes īpašnieka tiesības vērst parāda piedziņu pret dzīvokļu īpašniekiem ir pieļaujamas tikai tad, ja nodibinātas tiesiskās attiecības un noteiktas būtiskās sastāvdaļas – zemes platība un maksa. Izskatāmajā lietā šādu šķēršļu nav. Par zemes platību un maksājumu apmēru strīda nav. Maksājumu apmērs izriet no spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, noslēgtajiem nomas līgumiem un spriedumiem. Cita starpā ir secināms, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības vairākums, slēdzot nomas līgumus, apstiprinot izlīgumus tiesā, ir pieņēmis saistošus lēmumus attiecībā uz piespiedu nomas maksas apmēru, kas jāpilda visiem dzīvokļu īpašniekiem.

[9.5] Prasības pieteikumā prasītājs norādījis, ka ne tikai par zemes nomu, bet arī par zemes lietošanu dzīvokļu īpašniekiem ir piestādīti rēķini – ik pusgadu vai ik ceturksni (atbilstoši spēkā esošajam tiesiskajam regulējumam). Tātad, prasītājs ir sniedzis lietā rakstveida paskaidrojumus par to, ka prasītājs pats ir nodrošinājis maksājumu paziņojumu izsniegšanu dzīvokļu īpašniekiem. Šādos apstākļos nevar būt strīda par kopības neizpildītām saistībām.

[9.6] Nepamatota un konkrētajos lietas apstākļos nevajadzīga prasījuma izvirzīšana pret kopību, nevar novest pie tiesvedības izdevumu segšanas par valsts nodevu un ar lietas vešanu saistītajiem izdevumiem. Vērā ņemams, ka kopība ir fikcija – dzīvokļu īpašnieku kopums, un kopības manta – dzīvokļu īpašnieku maksājumi uzkrājuma fondā un citi līdzekļi, kas ir ļoti ierobežotā daudzumā. Nav pieņemami, ka tiesāšanās izdevumus būs spiesti maksāt godprātīgie dzīvokļu īpašnieki un/vai pārvaldnieks.

Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopība (kopības pārstāvis SIA „Energoserviss”) lūdz prasību daļā pret kopību noraidīt.

[10] 2025.gada 8.aprīlī tiesā saņemta prasītāja atsauksme par dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss” papildu paskaidrojumiem, kurā norādīts sekojošais.

[10.1] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka Pārvaldīšanas līgums neietver piespiedu nomas tiesisko attiecību vai likumiskās zemes lietošanas tiesību jautājumu risināšanu ar prasītāju, prasītājs norāda, ka pārvaldnieka pienākumu pārstāvēt kopību zemes piespiedu būtisko sastāvdaļu noteikšanā nosaka likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturtā daļa.

Pamatu vērsties tiesā pret kopību un nevis pret dzīvokļa īpašnieku individuāli, nosaka stabila judikatūra - lieta Nr.SKC-949/2021.

[10.2] Attiecībā uz to, ka lietā nav iesniegti pierādījumi par to, ka noilgums pret kopību būtu ticis pārtraukts, prasītājs norāda, ka likums nosaka, ka noilgums sāk tecēt ar to dienu, kurā prasījums ir tā nodibināts, ka pret parādnieku, kas nav izpildījis savu pienākumu, nekavējoties var celt prasību, kaut arī tomēr vēl nebūtu ne parādnieks liedzies izpildīt, ne arī kreditors viņam to atgādinājis. Saskaņā ar to noilguma tecējuma iesākumam vajadzīgs: nosacītiem prasījumiem - lai nosacījums jau būtu noskaidrojies, bet terminētiem prasījumiem - lai termiņš jau būtu notecējis.

Tāpat likums nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts. Par tiesību subjektu kopība kļuva uz likuma pamata no 2022.gada 13.aprīļa. Pirms tam kopība bija tikai pārvaldes institūcija mājā. Kopība nebija tiesību subjekts, un par atbildētāju tiesā nevarēja būt. Tātad noilgums pret kopību sāk tecēt no 13.04.2022., no kopības izveides dienas. Tikai pēc dažām dienām paies trīs gadi, kopš kopībai ir piešķirts tiesību subjekta statuss.

Bez tam, atgādinājuma nosūtīšana un prasības atzīšana kaut kādā apmērā, pārtrauc noilgumu. Nav strīda, ka visiem kopības biedriem prasītājs ir regulāri, ik gadu, sūtījis rēķinus par zemes nomu vai zemes lietošanu. Tāpat nav strīda, ka 92% kopības biedru (22 dzīvokļu īpašnieki no 24) ir atzinuši savu parāda daļu, atzinuši nomas priekšmetu un nomas maksu. Līdz ar to prasības tiesību noilgums, pat trīs gadu, nav iestājies.

[10.3] Attiecībā uz paskaidrojumos norādīto, ka nav pieņemami, ka tiesāšanās izdevumus būs spiesti maksāt godprātīgie dzīvokļu īpašnieki un/vai pārvaldnieks, prasītājs norāda, ka kopībā ietilpst visi dzīvokļu īpašnieki. Ja kāds kopīpašnieks nodara zaudējumus trešajai personai, tad par to atbild arī kopība, arī labticīgie kopības biedri. To nosaka likums, un atkāpe no tā nav pieļaujama.

[11] Tiesas sēdē 2025.gada 5.septembrī prasītāja - SIA ,,LansiMed” pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Erlends Baļķens prasību uzturēja prasības grozījumos (uz 2025.gada 22.aprīli) norādītajā apmērā pret Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību un /Persona A/ uz minētajos grozījumos norādītajiem pamatiem un apstākļiem, kā arī argumentiem, kas izteikti atsauksmēs par atbildētāja pārstāvja - SIA ,,Energoserviss” rakstiskajiem paskaidrojumiem.

[11.1] Tiesas sēdē 2025.gada 5.septembrī atbildētāja - Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss” pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Dace Teice prasību pret kopību neatzina, pamatojoties uz rakstiskajos paskaidrojumos celtajiem iebildumiem pret prasību un tās grozījumiem.

[11.2] Atbildētājs /Persona A/ uz tiesas sēdi 2025.gada 5.septembrī neieradās, nepaziņojot tiesai par neierašanās iemeslu, kā arī nelūdza atlikt lietas izskatīšanu. Par tiesas sēdi un laiku atbildētājam paziņots Civilprocesa likuma 56.panta 2.^{1}daļā noteiktajā kārtībā, nosūtot tiesas pavēsti uz atbildētāja oficiālo elektronisko adresi. Uz tiesas sēdēm atbildētājs /Persona A/ neieradās atkārtoti, kā arī nav sniedzis tiesai rakstveida paskaidrojumus nedz par prasību, nedz tās grozījumiem.

Tiesa, nekonstatējot Civilprocesa likuma 209. vai 210.pantā norādītos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai, izskatīja lietu bez atbildētāja /Persona A/ piedalīšanās tiesas sēdē.

Motīvu daļa

[12] Tiesa, izvērtējusi prasības pieteikumā un tā grozījumos norādītos apstākļus, Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss" rakstiskajos paskaidrojumos un papildu paskaidrojumos celtos iebildumus pret prasību un tās grozījumiem, prasītāja atsauksmēs izteiktos argumentus un apsvērumus, izvērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība daļā pret Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību un pret /Persona A/ ir apmierināma pilnīgi.

[12.1] Prasītājs kā sākotnējā prasības pieteikumā, tā arī turpmākajos prasības grozījumos ir lūdzis tiesu atzīt, ka no 2018.gada 1.janvāra līdz 2021.gada 31.decembrim starp prasītāju un dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar šādiem noteikumiem:

1.1.Nomas priekšmets

- no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.jūlijam zemesgabals 267 kvadrātmetru platībā;

- no 2020.gada 1.augusta zemesgabals 283 kvadrātmetru platībā.

1.2.Nomas maksa

- no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs ir 5% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

- no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksas apmērs ir 4% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

- no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs ir 6% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības.

Arī tiesas sēdē prasītāja pārstāvis šos prasījumus uzturēja.

[12.2] No dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss" pilnvarotās pārstāves rakstiskajiem paskaidrojumiem un papildu paskaidrojumiem izriet, ka pret dzīvokļu īpašnieku kopību vērstie prasījumi netiek atzīsti.

Arī tiesas sēdē dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss" pilnvarotā pārstāve prasījumus pret dzīvokļu īpašnieku kopību neatzina.

[13] Ar lietas materiāliem apstiprināts, ka 2016.gada 22.jūnijā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā /Nodalījums B/ nostiprinātas prasītāja - sabiedrības ar ierobežotu atbildību "LansiMed" īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Raunas iela 58 k-4, Rīgā, kadastra numurs /Kadastrs A/, kas sastāv no zemes gabala 5731 kvadrātmetru platībā.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā /Nodalījums C/ reģistrēts nekustamais īpašums – trīsstāvu dzīvojamā ēka ar adresi /Adrese A/, kadastra numurs /Kadastrs C/.

Minētā ēka saistīta ar zemes gabalu /Adrese A/ ar kopējo platību 1746 kvadrātmetri, kas sastāv no ,,A" daļas 267 kvadrātmetru platībā, kadastra numurs /Kadastrs A/, un ,,B" daļas 14/Dzīvoklis R/ kvadrātmetru platībā, kadastra numurs /Kadastrs B/.

Prasītājam piederošais zemes gabals 267 kvadrātmetru platībā, kas ir daļa no zemesgabala Raunas iela 58 k-4, Rīgā, kadastra numurs /Kadastrs A/, bija dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības daļa laika periodā no 2019. gada 30. maija līdz 2020.gada 30.jūlijam.

Dzīvojamai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā platība prasītājam piederošās daļas apmērā uzskatāma par dzīvojamās mājas nomas platību (Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 27.marta spriedums lietā Nr. SKC-125/2019).

[13.1] Ar Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas /Lēmums A/ "Par dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemes gabala apstiprināšanu" apstiprināts dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plāns un noteikts, ka funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir 1762 kvadrātmetri. Lēmums pieņemts, pamatojoties uz Rīgas domes 2020.gada 15.jūlija lēmumu /Lēmums B/ "Par kvartāla starp Raunas ielu, Laimdotas ielu, Biķernieku ielu un Ķeguma ielu, Rīgā tematiskā plānojuma apstiprināšanu". Lēmums ir stājies spēkā 2020.gada 30.jūlijā – ar tā publikācijas brīdi.

Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas apstiprinātā dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plānā norādīts, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido zemes vienības ar kadastra numuru /Kadastrs A/ (prasītājam piederošs zemes gabals, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā /Nodalījums B/) daļa 283 kvadrātmetru platībā.

[13.2] Ar lietas materiāliem pierādīts, ka starp prasītāju un Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par prasībā norādīto nomas priekšmetu: no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.jūlijam par zemes gabalu 267 kvadrātmetru platībā; no 2020.gada 1.augusta par zemes gabalu 283 kvadrātmetru platībā.

Faktiski lietā nav strīda par nomas priekšmetu, jo, lai arī dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss" pilnvarotā pārstāve prasību pret kopību par nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu neatzina, taču tajā pašā laikā norādīja, ka par nomas priekšmetu - dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību strīda nav, kā arī nav strīda par prasītāja īpašuma tiesībām uz nomas priekšmetu.

[14] Civillikuma 927.pants noteic, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, tas ir, tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus.

Ja zeme un uz tās esošā ēka pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantam tiek regulētas ar piespiedu nomu. Šis vispārīgais princips attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks (*Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 secinājumu daļas 14.3.apakšpunkts*).

Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas (*Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr.SKC-71/2009, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 25.augusta spriedums lietā Nr.SKC-104/2016, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.decembra spriedums lietā Nr.SKC-349/2016, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 31.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-4/2017*).

Tiesiskā attiecība zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) (*Senāta 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-5/2019 8.1.apakšpunkts*).

Civillikuma 1071.pants noteic, ka uz kopējo lietu gulstošās nastas, apgrūtinājumi, lietas uzturēšanas vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

[14.1] ,,Zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) nosaka likums. Tāpat likums noteic pienākumu zemes īpašniekam un ēkas īpašniekiem savstarpējās no piespiedu nomas izrietošās tiesiskās attiecības noformēt līguma veidā (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkts, 54.pants, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļa). [..]. Savukārt, ja vienošanās nenotiek, tad strīds risināms tiesā, t.i., nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124.pants)" (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta paplašinātā sastāvā /Datums BE/ sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513) 6.2.1.punktu).*

Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts. Šā likuma 16.pantā noteiktās kompetences ietvaros tā var iegūt tiesības un uzņemties saistības, iegūt īpašuma un citas lietu tiesības, kā arī būt prasītāja un atbildētāja tiesā. Minētā panta trešā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. [..]

Judikatūrā (*skat. Augstākās tiesas 2019.gada 12.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-109/2019; Senāta 2021.gada 22.aprīļa spriedumu lietā SKC-1/2021 (C29653615))* nostiprināta atziņa, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts, kam ir tiesībsubjektība un kas var būt par lietas dalībnieku, t.sk., atbildētāju tiesā un kuru tiesvedībā parasti pārstāv pārvaldnieks (pilnvarnieks) un, ka procesuālajos dokumentos, piemēram, prasības pieteikumā dzīvokļu īpašnieku kopība kā puse, identificējot to ar attiecīgās dzīvojamās mājas adresi, bet pārvaldnieks vai cits kopības pārstāvis – kā tās pilnvarotais pārstāvis.

[14.2] Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$daļā (redakcijā no 2017.gada 13.jūlija līdz 2019.gada 30.aprīlim) bija noteikts, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa īpašniekam no 2018. gada 1. janvāra nosakāma līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra - līdz 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2020. gada 1. janvāra — līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 minētās tiesību normas atzītas par spēkā neesošām no 2019.gada 1.maija.

Secīgi, lietā nav un nevar būt strīda, ka no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs bija 5% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības un no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksas apmērs bija 4% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, jo zemes nomas maksa šādā apmērā ir noteikta ar likumu.

[14.3] No 2019.gada 1.maija likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļā noteikts, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Atbilstoši Civillikuma 2120.pantam nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu. Savukārt Civillikuma 2123.pants noteic, ka, ja par nomas vai īres 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 savā starpā vienosies, tad, ja šāda vienošanās nenotiek, maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata.

[14.4] Prasību par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 31.decembrim 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības,prasītājs pamato ar to, ka: 1) ar 95,83% kopības biedriem nomas maksa no 2019.gada 1.maija ir noteikta 6% apmērā (gan ar individuāliem nomas līgumiem, gan ar tiesu nolēmumiem); 2) tiesa pēc sava ieskata var noteikt nomas maksu tikai tad, ja starp tām pašām pusēm nav zināmas mērauklas; 3) Satversmes tiesa ir atzinusi, ka nomas maksa, kas ir mazāka vai pat vienāda ar 5% no kadastrālās vērtības nepilda atlīdzības funkciju; 4) nomas maksa 6% no kadastrālās vērtības, kas jau no Romiešu laikiem ir "zelta standarts", ir tas apmērs, kas prasītāja ieskatā par tādu būtu nosakāms arī visai dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopībai.

[14.5] Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01 atzīts, ka, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, nomas maksu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju. Atsauce uz šo secinājumu ietverta arī Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma $17.^2$ panta piektajā daļā noteikts, ka attiecīgā dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma sniegšanas noteikumi ir vienādi visiem šīs dzīvojamās mājas īpašniekiem.

[14.5.1] Dzīvojamā mājā /Adrese A/ ir 24 dzīvokļu īpašumi. Prasības pieteikumam ir pievienoti individuāli Zemesgabala nomas līgumi, kas noslēgti 2016.gadā ar dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu Nr./Dzīvoklis N/, /Dzīvoklis P/, /Dzīvoklis Q/, /Dzīvoklis R/, /Dzīvoklis S/, /Dzīvoklis T/, /Dzīvoklis U/, /Dzīvoklis X/, /Dzīvoklis V/, /Dzīvoklis W/, /Dzīvoklis Z/ īpašniekiem, kopā 11 līgumi. Minētajos līgumos puses vienojušās par zemes

nomas maksu 6% gadā no piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, savukārt piesaistītā zemesgaba platība norādīta 267 kvadrātmetri.

[14.5.2] Prasības pieteikumam pievienoti tiesu nolēmumi (spriedumi, lēmumi par izlīguma apstiprināšanu un tiesvedības izbeigšanu lietā), kopā 12 nolēmumi.

No nolēmumiem redzams, ka prasītājs 2019.gada beigās – 2020.gada sākumā bija cēlis tiesā prasības pret dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašniekiem (dzīvokļi Nr./Dzīvoklis A/, /Dzīvoklis B/, /Dzīvoklis C/, /Dzīvoklis D/, /Dzīvoklis E/, /Dzīvoklis F/, /Dzīvoklis G/, /Dzīvoklis J/, /Dzīvoklis I/, /Dzīvoklis K/, /Dzīvoklis L/, /Dzīvoklis M/) par individuāla nomas līguma noslēgšanu, kā rezultātā 2020. un 2021.gadā ir stājušies spēkā tiesu nolēmumi, ar kuriem zemes nomas maksa laika posmā no 01.05.2019. noteikta 6% no zemes kadastrālās vērtības, kā arī noteikts nomas priekšmets (lietās, kurās nolēmums taisīts līdz 2020. gada 30.jūlijam, zemes gabala platība - 267 kvadrātmetri).

[14.5.3] Attiecībā uz dzīvokļa īpašumu /Dzīvoklis I/, /Adrese A/ prasība ir celta un Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C29210620 taisīts pret /Persona D/, nevis /Persona A/, kurš ir atbildētājs izskatāmajā lietā.

[14.6] Rezumējot šī sprieduma [14.5.1] – [14.5.3] punktos norādīto, tiesa atzīst, ka prasība pret dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu ir celta pamatoti, jo kopš individuālo Zemesgabalu nomas līgumu noslēgšanas, kā arī kopš daļas no tiesu nolēmumu taisīšanas un spēkā stāšanās, ir mainījusies ēkai piesaistītā zemesgabala platība no 267 kvadrātmetriem uz 283 kvadrātmetriem, kā arī attiecībā uz dzīvokļa īpašuma /Dzīvoklis I/, /Adrese A/ īpašnieku /Persona A/ nav ne individuāli noslēgta zemes nomas līguma, ne arī tiesas nolēmuma pret /Persona A/. Tāpat arī attiecībā uz atbildētāju /Persona C/, pret kuru prasības grozījumos bija pieteikts prasījums, cita starpā par zemes nomas maksas parāda piedziņu, nav ne individuāli noslēgta zemes nomas līguma, ne arī tiesas nolēmuma.

Jautājumi, kas saistīti ar funkcionāli nepieciešamā zemes gabala lietošanu (nomu) katrā ziņā attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Tas nozīmē, ka kopības kompetencē ietilpst gan jautājumi par zemes nomas līguma noslēgšanu (sk. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, $17.^{7}$ pantu kopsakarā ar $17.^{2}$ panta otro daļu), gan jautājumi, kas saistīti ar nomas tiesisko attiecību konstatēšanu tiesas ceļā (*sk. Augstākās tiesas Senāta 21.12.2021.sprieduma lietā SKC-753/2021 7.4.punktu*).

[..] zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās par nomnieku atzīstama dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība kā patstāvīgs subjekts, nevis katrs šajā mājā esošā dzīvokļa īpašnieks. (*sk. Augstākās tiesas Senāta 21.12.2021.spriedums lietā SKC-753/2021 7.5.punktu*).

[14.7] No dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA „Energoserviss” pilnvarotās pārstāves paskaidrojumiem izriet, ka konkrētajā gadījumā prasītājam bija jāceļ individuālas prasības pret parādniekiem – dzīvokļu īpašniekiem par parāda piedziņu, nevis pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvara noteikšanu.

Tiesa nevar piekrist šādam viedoklim, jo saskaņā ar Senāta judikatūrā nostiprinātajām atziņām (sk. 2021.gada 21.decembra sprieduma lietā Nr.C30347120 (SKC-753/2021), 7.2.–7.3.punktu, publicēts tīmekļvietnē www.at.gov.lv, sadaļā „Tiesu prakse”) prasība par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanu nav vēršama pret atsevišķu dzīvokļa īpašnieku, ievērojot to, ka starp dzīvojamās mājas, tostarp tādas, kas ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, īpašniekiem un attiecīgā zemes gabala īpašnieku vai īpašniekiem pastāv viena zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība. Zemes vai būves īpašnieku (kopīpašnieku) skaits neietekmē šo secinājumu. Tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām jautājumos par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu stājas dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis katrs dzīvokļu īpašnieks, izņemot gadījumus, kad normatīvie akti tieši nosaka citu kārtību, vai pastāv apstākļi, kuros šādu tiesisko attiecību nodibināšanu puses noteikti ir vēlējušās un tā ir iespējama, neaizskarot dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgās intereses un tiesības (sk. Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr.C31346614 (SKC-109/2019), 11.4.2.punktu).

Prasības pret parādniekiem – dzīvokļu īpašniekiem par parāda piedziņu prasītājs varētu celt, ja būtu noteiktas zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, taču kā jau norādīts iepriekš šī sprieduma

[14.6] punktā, attiecībā uz atbildētājiem /Persona A/ un /Persona C/, pret kuriem tika pieteikts prasījums par zemes nomas maksas parāda piedziņu, nav ne individuāli noslēgta zemes nomas līguma, ne arī tiesas nolēmuma, ar kuru būtu noteiktas zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas.

[15] Prasības pieteikumā (ar grozījumiem uz 22.04.2025.) prasītājs ir lūdzis piedzīt no /Persona A/ – zemes nomas maksas parādu 32,26 EUR par laika periodu no 01.01.2018. līdz 29.05.2019.; likumiskos nokavējuma procentus 13,51 EUR par zemes nomas maksas kavējumu, zemes lietošanas maksas parādu 63,96 EUR par laika periodu no 25.04.2022. līdz 30.06.2025.; likumiskos nokavējuma procentus par zemes lietošanas maksas kavējumu 6,28 EUR, maksāšanas paziņojumu sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas 30,00 EUR, maksājumu atgūšanas izdevumus 120,00 EUR, kopā parādu 266,01 EUR.

[15.1] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma /Nodalījums C/-/Dzīvoklis I/ noraksta par nekustamu īpašumu /Adrese A/ Dzīvoklis I/, kadastra numurs /Kadastrs E/, redzams, ka tas ir dzīvokļa īpašums Nr./Dzīvoklis I/ ar platību 29,12 kvadrātmetri un pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 2912/92213 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas.

Atbildētājs /Persona A/ īpašuma tiesību uz minēto nekustamo īpašumu ieguvis, pamatojoties uz 26.09.2009. pirkuma līgumu, lēmums 06.10.2009. Atbildētāja /Persona A/ īpašuma tiesība izbeigusies, pamatojoties uz 09.05.2019. dāvinājuma līgumu, lēmums 30.05.2019. Atbildētājs /Persona A/ īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu atkal ieguvis, pamatojoties uz 21.04.2022. atcēlēju līgumu, lēmums 25.04.2022.

Tādējādi ar lietas materiāliem pierādīts un lietā nav strīda, ka atbildētājam /Persona A/ laika periodā no 01.01.2018. līdz 29.05.2019. (zemes nomas maksas parāda izveidošanās periodā) irpiederējis dzīvokļa īpašums /Adrese A/ Dzīvoklis I/.

[15.2] Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktā noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajai daļai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma. Atbildētājam /Persona A/ kā dzīvokļa īpašniekam bija pienākums maksāt prasītājam kā zemes īpašniekam zemes nomas maksu atbildētājam piederošā nekustamā īpašuma domājamo daļu apmērā.

No prasības grozījumos (uz 22.04.2025.) ietvertā nomas maksas parāda aprēķina tiesa konstatē, ka par laika periodu no01.01.2018. līdz 31.12.2018. nomas maksa aprēķināta 5% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības, no 01.01.2019. līdz 30.04.2019. – 4% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības, no 01.05.2019. līdz 29.05.2019. – 6% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Prasības pieteikumam ir pievienoti Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes maksāšanas paziņojumi par nekustamā īpašuma nodokli, no kuriem redzams, ka prasītājam piederošā zemes gabala 5731 kvadrātmetru platībā kadastrālā vērtība 2018. – 2022.gados ir 322 890,00 EUR.

Aprēķinot nomas maksas apmēru, prasītājs ir norādījis visa zemes gabala 5731 kvadrātmetru platībā kadastrālo vērtību, aprēķinot procentuāli piesaistītā zemes gabala platību strīdus periodā(no 01.01.2018. līdz 29.05.2019.), proti 267 kvadrātmetri, kas ir 4,6589 %, un no tā izrēķinot gada kopējo dzīvojamās mājas /Adrese A/ maksājamo daļu, tad, ņemot vērā atbildētājam piederošo domājamo daļu no dzīvojamās mājas, ir aprēķināta gada zemes nomas maksa un arī dienā maksājamā zemes nomas maksa.

Prasītāja norādītā dzīvokļa īpašuma procentuālā attiecība pret dzīvojamās mājas atsevišķo dzīvokļa īpašumu ir vienāda ar atbildētājam pie dzīvokļa īpašuma piederošajām kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas.

Tiesa, pārbaudījusi zemes nomas maksas parāda aprēķinu, atzīst to par pareizu un secina, ka par laika periodu no 01.01.2018. līdz 29.05.2019. atbildētāja zemes nomas maksas parāds prasītājam ir 32,26 EUR.

Ievērojot to, ka atbildētājs /Persona A/ nav apstrīdējis zemes nomas maksas parāda aprēķinu un pierādījumus par samaksu nav iesniedzis, tiesa atzīst, ka no atbildētāja par labu prasītājam ir piedzenams zemes nomas maksas parāds 32,26 EUR par laika periodu no 01.01.2018. līdz 29.05.2019.

[16] 2022.gada 1.janvārī spēkā stājās likums „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"", paredzot tiesisko regulējumu par dalītā īpašuma zemes un patstāvīgo būvju īpašnieku savstarpējām attiecībām – likumiskās zemes lietošanas tiesības.

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38.panta pirmā daļa noteic, ka, jabūve ir patstāvīgs īpašuma objekts [..], līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, un lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi. Šī likuma 38.panta otrā daļa noteic, ka likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā.

Savukārt šī likuma 38.panta piektā daļa noteic, ka, ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, to nosaka būves īpašnieks un zemes īpašnieks, rakstveidā vienojoties. Nosakot būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību un robežas, ņem vērā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas principus privatizējamām dzīvojamām mājām. Strīdus par lietošanā esošās zemes platību un robežām izšķir tiesa.

[16.1] Ievērojot to, ka likumiskās zemes lietošanas maksas apmērs ir noteikts likumā un dzīvojamai mājai /Adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir noteikta ar pašvaldības lēmumu, lietā nav un nevar būt strīda par zemes lietošanas maksas apmēru un lietošanā esošā zemes gabala platību.

No prasības grozījumos (uz 22.04.2025.) ietvertā zemes lietošanas maksas parāda aprēķina tiesa konstatē, ka par laika periodu no 25.04.2022. līdz 30.06.2025. zemes likumiskā lietošanas maksa ir aprēķināta 4% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības un atbildētāja parāds prasītājam par minēto periodu ir 63,96 EUR.

[16.2] Pārbaudījusi prasītāja veikto zemes likumiskās lietošanas maksas aprēķinu, tiesa atzīst to par pareizu un, ievērojot to, ka atbildētājs /Persona A/ nav apstrīdējis zemes lietošanas maksas parāda aprēķinu un pierādījumus par samaksu nav iesniedzis, tiesa atzīst, ka no atbildētāja par labu prasītājam ir piedzenams zemes lietošanas maksas parāds 63,96 EUR par laika periodu no 25.04.2022. līdz 30.06.2025.

[17] Prasītājs ir aprēķinājis un lūdz piedzīt no atbildētāja likumiskos procentus par zemes nomas maksas un likumiskās zemes lietošanas maksas kavējumu.

Atbilstoši Civillikuma 1756.pantam un 1759.panta 1.punktam pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu vai likumu, kad procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtubezprocentīgs.

No Civillikuma 1757.panta izriet, ka gadījumā, ja procenti nav pielīgti, tad atzīstams, ka klusējot pieņemti likumiskie procenti, kas atbilstoši Civillikuma 1765.panta pirmajai daļai ir seši procenti no simta gadā.

[17.1] Atbilstoši prasības pieteikumā ietvertajam likumisko procentu aprēķinam, prasītājs ir aprēķinājis un lūdz piedzīt no atbildētāja /Persona A/ likumiskos procentus par zemes nomas maksas samaksas kavējumu 13,51 EUR par laika periodu no 01.01.2018. līdz 29.05.2019. un likumiskos procentus par zemes lietošanas maksas samaksas kavējumu 6,28 EUR par laika periodu no 25.04.2022. līdz 30.06.2025.

Civillikuma 2142.pants noteic, ka, 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 maksājama par katru pusgadu uz priekšu.

Tiesa ņem vērā judikatūras atziņas par to, ka, pastāvot zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām uz likuma pamata, samaksas termiņš, ņemot vērā šo tiesisko attiecību līdzību ar nomas līguma tiesiskajām attiecībām, nosakāms atbilstoši Civillikuma 2142.pantam (skat. *Senāta2020.gada 9.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-1254/2020 6.3.punktu; Senāta Civillietu departamenta 2023.gada 29.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-17/2023 12.2.punktu*).

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38.panta trešā daļa noteic, ka lietošanas maksa ir maksājama par katru ceturksni uz priekšu, ja būves īpašnieks un zemes īpašnieks nevienojas citādi.

[17.2] Pārbaudījusi prasītāja veikto likumisko procentu aprēķinu par zemes nomas maksas samaksas kavējumu un likumisko procentu aprēķinu par zemes lietošanas maksas samaksas kavējumu, tiesa atzīst to par pareizu un, ievērojot to, ka atbildētājs /Persona A/ nav apstrīdējis šos aprēķinus un pierādījumus par samaksu nav iesniedzis, tiesa atzīst, ka no atbildētāja par labu prasītājam ir piedzenami likumiskie nokavējuma procenti par zemes nomas maksas samaksas kavējumu 13,51 EUR par laika periodu no 01.01.2018. līdz 29.05.2019. un likumiskie nokavējuma procenti par zemes lietošanas maksas samaksas kavējumu 6,28 EUR par laika periodu no 25.04.2022. līdz 30.06.2025.

[18] Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētāja maksāšanas paziņojumu sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas 30,00 EUR un maksājumu atgūšanas izdevumus 120,00 EUR.

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38.panta otrā daļa noteic

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38.panta otrā daļa noteic, ka maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas gadā katrs būves īpašnieks (kopīpašnieks, dzīvokļa īpašuma īpašnieks) sedz 15 EUR apmērā. [..] Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu lietošanas maksas un maksāšanas paziņojuma izmaksu apmēru. Savukārt panta trešā daļa noteic, ka maksāšanas paziņojuma izmaksas pēc tā saņemšanas sedz kopā ar nākamo lietošanas maksas maksājumu. Saskaņā ar panta ceturto daļu, ka, ja ir iestājies lietošanas maksas samaksas nokavējums, parādnieks zemes īpašniekam atlīdzina katra kavēta maksājuma atgūšanas izdevumus 30 EUR apmērā, ja vien zemes īpašnieks pats nav vainojams nokavējumā. [..]

Ievērojot minētās likuma normas, tiesa atzīst, ka ir pamats piedzīt no atbildētāja /Persona A/ par labu prasītājam arī maksāšanas paziņojumu sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas 30,00 EUR un maksājumu atgūšanas izdevumus 120,00 EUR.

[19] Dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja SIA ,,Energoserviss" pilnvarotā pāsrtāve prasību pret kopību neatzīst, cita starpā ceļot noilguma ierunu.

Civillikuma 1893.pants noteic, ka saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likumā noteiktā noilguma termiņā.

Civillikuma 1895.pants noteic, ka visas saistību tiesības, kuras nav noteikti izņemtas no noilguma ietekmes un kuru izlietošanai nav likumā noteikti īsāki termiņi, izbeidzas, ja tiesīgā persona tās neizlieto desmit gadu laikā.

Savukārt Komerclikuma 406.pants noteic, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš.

[19.1] Tiesa, izvērtējusi pušu argumentus par to, vai konkrētajā gadījumā attiecībā uz piespiedu zemes nomas attiecībām ir piemērojams Komerclikuma 406.panta regulējums, vai Civillikuma 1895.panta regulējums, uzskata, ka ir piemērojams Komerclikuma 406.panta regulējums. Nav šaubu, ka prasītājs ir komersants. Regulāru

ienākumu gūšana komersantam no zemes nomas un zemes likumiskās lietošanas maksas ir saimnieciskā darbība jeb komercdarbība. No lietas materiāliem redzams, ka prasītājs zemes gabalu ir ieguvis īpašumā 2016.gada 22.jūnijā, tātad tas iegūts nevis vēsturiski zemes reformas rezultātā, bet iegādāts, apzinoties, ka uz tā ir daudzdzīvokļu mājas un var gūt ienākumus no zemes nomas maksas.

[19.2] Civillikuma 1905.pants noteic, ka atgādinājums parādniekam pārtrauc noilgumu.

Prasītājs kopā ar 2024.gada 12.februāra atsauksmi (saņemta tiesā 2024.gada 13.februārī) ir iesniedzis dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašniekiem izrakstītos rēķinus par zemes nomu par laika posmu no 01.01.2018. līdz 31.12.2021. Rēķinos ir norādīts ne tikai maksājums par tekošo periodu, piemēram ,,Zemegabala nomas maksa par 2019.gada 2.pusgadu 20,77 EUR un pasta pakalpojumi 0,60 EUR", bet arī iepriekšējo periodu zemes nomas maksas parādi (ja tādi ir).

Analizējot tiesā iesniegtos dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašniekiem izrakstītos rēķinus par zemes nomu par iespriekš norādīto laika periodu, tiesa secina, ka dzīvokļu īpašnieku maksāšanas disciplīna ir dažāda – ir tādi dzīvokļi, kuri rēķinus apmaksājuši regulāri un viņiem rēķinos ir tikai tekošais zemes nomas maksas maksājums par attiecīgo periodu, bet ir arī tādi dzīvokļi īpašnieki, kuriem uz 2018.gada pirmo pusgadu ir uzkrājies parāds jau sākot no 2016.gada otrā pusgada.

Neviens no šīs lietas atbildētājiem - dzīvokļu īpašniekiem, pret kuriem bija celta prasība, nav cēlis iebildumus par to, ka viņš nebūtu saņēmis rēķinus par zemes nomas maksu, līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt, ka rēķini ir nosūtīti dzīvokļu īpašniekiem.

[19.3] Tiesa atzīst, ka noilgums ir ticis pārtraukts ar dzīvokļu īpašniekiem izrakstītajiem un nosūtītajiem kreditora rēķiniem, kas ir atzīstami par atgādinājumu Civillikuma 1905.panta izpratnē, kuros cita starpā norādīts attiecīgā dzīvokļa īpašnieka zemes nomas maksas parāds par iepriekšējiem periodiem.

Tā kā dzīvokļu īpašnieku kopību veido attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieki, ir pamats uzskatīt, ka atgādinājumu ir saņēmusi arī dzīvokļu īpašnieku kopība.

Civillikuma 1904.pants noteic, ka prasības celšana pārtrauc visas saistību tiesības noilgumu, kaut arī tā būtu celta tikai par šīs saistības noteiktu daļu.

Arī šī sprieduma [14.5.2] apakšpunktā norādītais par tiesā celtajām prasītāja prasībām pret atsevišķiem dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašniekiem un taisītajiem tiesu nolēmumiem, pārtrauc noilgumu.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka noilguma ieruna nav pamatota.

[20] Saskaņā ar Civillikuma 1838.panta pirmo daļu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo. Atbilstoši minētajiem noteikumiem samaksas fakts ir jāpierāda atbildētājam.

Kā atzīts jau iepriekš spriedumā, atbildētājs /Persona A/ nav iesniedzis pierādījumus par prasībā norādīto summu samaksu prasītājam, līdz ar to prasība ir apmierināma pilnīgi.

[21] Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Tiesa ar šo spriedumu ir apmierinājusi prasījumu pret dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtisko sastāvdaļu noteikšanu, kas ir mantisks prasījums, un prasības summa par šo prasījumu ir 2870,01 EUR (Civilprocesa likuma 35.panta pirmās daļas 4.punkts).

Tāpat tiesa ar šo spriedumu ir apmierinājusi prasījumu pret /Persona A/ par parāda piedziņu, kas ir mantisks prasījums, kur prasījuma summa ir 266,01 EUR.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītājs par sākotnējo prasību ir samaksājis valsts nodevu 366,72 EUR un veicis valsts nodevas piemaksas par prasības grozījumiem 8,43 EUR un 2,25 EUR.

Prasītājs prasības pieteikuma grozījumos (uz 22.04.2025.) ir aprēķinājis prasības procentuālo attiecību pret katru atbildētāju un ir aprēķinājis, ka no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības (78,7925%) par labu prasītājam piedzenama valsts nodeva 303,49 EUR, bet no /Persona A/ (7,3032%) – 27,42 EUR.

Tiesa atzīst prasītāja aprēķinu par pareizu, līdz ar to no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības par labu prasītājam piedzenama valsts nodeva 303,49 EUR, savukārt no /Persona A/ – 27,42 EUR.

[22] Civilprocesa likuma 44.panta otrā daļa noteic, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji [..].

[22.1] No lietas materiāliem konstatējams, ka lietā ir radušies ar lietas vešanu saistītie izdevumi par pierādījumu savākšanu, kopsummā 115,60 EUR (zemesgrāmatas nodalījumu elektroniska atlase, valsts nodeva par kopības biedru deklarēto adresu noskaidrošanu).

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 3.punkts noteic, ka izdevumi sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu ir atlīdzināmi to faktiskajā apmērā.

Prasītājs prasības pieteikuma grozījumos (uz 22.04.2025.) ir aprēķinājis prasības procentuālo attiecību pret katru atbildētāju un ir aprēķinājis, ka no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības (78,7925%) par labu prasītājam piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi par pierādījumu savākšanu 91,08 EUR, bet no /Persona A/ (7,3032%) – 8,44 EUR, ko tiesa atzīst par pamatotu.

[22.2] Prasītājam juridisko palīdzību šajā lietā sniedza un prasītāju tiesā pārstāvēja zvērināts advokāts Erlends Baļķens, ko apliecina lietas materiālos esošais advokāta orderis un pilnvaras.

Lietā ir iesniegti zvērināta advokāta Erlenda Baļķena prasītājam izrakstītie rēķini par juridisko palīdzību pirmās instances tiesā prasībā pret dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību un kopības biedriem – 21.09.2023. rēķins /Advokāta rēķins A/ par summu 600,00 EUR un 04.06.2025. rēķins /Advokāta rēķins B/ par summu 500,00 EUR.

Prasītājs prasības pieteikuma grozījumos (uz 22.04.2025.) ir aprēķinājis prasības procentuālo attiecību pret katru atbildētāju un ir aprēķinājis, ka no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības (78,7925%) par labu prasītājam piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai 416,17 EUR, bet no /Persona A/ (7,3032%) – 38,57 EUR.

[22.3] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta “a” apakšpunktu atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 EUR – to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

Civilprocesa likuma 44.panta ceturtā daļa noteic, ka, ja prasība ir izskatīta tikai pirmās instances tiesā, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nedrīkst pārsniegt 50% no šā panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā atlīdzības apmēra.

Savukārt Civilprocesa likuma 44.panta piektā daļa noteic, ka tiesa var noteikt mazāku apmēru atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, kā arī izvērtējot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, it īpaši lietas sarežģītības un apjoma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā un tiesu instanci, kurā prasība tiek izskatīta.

Tiesa, izvērtējot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, uzskata, ka lieta nav sarežģīta, taču pats prasītāja pārstāvis ir palielinājis prasības apjomu, apvienojot vienā prasībā zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības un zemes nomas parādu ar zemes likumiskās lietošanas maksas parādu, tādējādi palielinot gan atbildētāju skaitu, gan prasījumu skaitu, līdz ar to ir taisnīgi un samērīgi, izdevumus advokāta palīdzības samaksai, kuri piedzenami no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības, noteikt mazākā apmērā, piedzenot no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības par labu prasītājam izdevumus advokāta palīdzības samaksai 200 EUR.

No atbildētāja /Persona A/ par labu prasītājam piedzenami izdevumi advokāta palīdzības samaksai 38,57 EUR.

[23] No ierakstiem lietas uzziņā par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem un no 2024.gada 12.decembra lēmuma izskatāmajā lietā konstatējams, ka lietā uz 2024.gada 12.decembra lēmuma taisīšanas dienu bija radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 98,00 EUR par dokumentu atvasinājumu izgatavošanu un piegādi (prasības pieteikums, prasības grozījumi, paskaidrojumi, atsauksmes, pavēstes). Lietā uz minētā lēmuma taisīšanas dienu bija 11 atbildētāji, līdz ar to katra atbildētāja daļa ar lietas izskatīšanu saistītajos izdevumos uz 2024.gada 12.decembra lēmuma taisīšanas dienu bija 8,91 EUR (98,00/11).

[23.1] Saskaņā ar ierakstiem lietas uzziņā par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem konstatējams, ka pēc 2024.gada 12.decembra lēmuma taisīšanas lietā ir radušies papildu ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 28,00 EUR par dokumentu atvasinājumu izgatavošanu un piegādi (prasības grozījumi, paskaidrojumi, pieteikumi par tiesvedības izbeigšanu daļā, pavēstes), kuri tika sadalīti uz četriem atlikušajiem atbildētājiem. Līdz ar to katra no četriem atlikušajiem atbildētājiem daļa ar lietas izskatīšanu saistītajos izdevumos pēc 2024.gada 12.decembra lēmuma taisīšanas dienas līdz 2025.gada 12.jūnija lēmuma taisīšanai bija 7,00 EUR (28,00/4).

Pēc 2025.gada 12.jūnija lēmuma taisīšanas ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi papildu nav radušies.

[23.2] Tādējādi saskaņā ar Civilprocesa likuma 40. panta pirmo daļu un 42. panta pirmo daļu, valsts labā no atbildētājiem -dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības un /Persona A/, prasība pret kuriem tiek apmierināta,ir piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas dokumentu atvasinājumu izgatavošanu un piegādāšanu - 15,91 EUR (8,91+7,00) no katra.

[24] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu atbildētājiem nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un Civilprocesa likuma 8., 41., 44., 93., 97., 192., 193., 195., 204.[1]panta, tiesa

nosprieda

Apmierināt SIA ,,LansiMed” prasību pretdzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību un /Persona A/.

Atzīt, ka no 2018.gada 1.janvāra līdz 2021.gada 31.decembrim starp SIA ,,LansiMed”, reģistrācijas Nr.40103884164, un dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopību pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar šādiem noteikumiem:

1.1.Nomas priekšmets

- no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.jūlijam zemesgabals 267 kvadrātmetru platībā;

- no 2020.gada 1.augusta zemesgabals 283 kvadrātmetru platībā.

1.2.Nomas maksa

- no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs 5% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

- no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksas apmērs 4% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

- no 2019.gada 1.maija līdz 2021.gada 31.decembrim zemes nomas maksas apmērs 6% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības.

Piedzīt no /Persona A/, personas kods /Personas kods A/, par labu SIA ,,LansiMed", reģistrācijas Nr.40103884164, zemes nomas maksas parādu 32,26 EUR par laika periodu no 01.01.2018. līdz 29.05.2019.; likumiskos nokavējuma procentus 13,51 EUR par laika periodu no 01.01.2018. līdz 29.05.2019. par zemes nomas maksas kavējumu, zemes lietošanas maksas parādu 63,96 EUR par laika periodu no 25.04.2022. līdz 30.06.2025.; likumiskos nokavējuma procentus par zemes lietošanas maksas kavējumu 6,28 EUR par laika periodu no 25.04.2022. līdz 30.06.2025., maksāšanas paziņojumu sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas 30,00 EUR, maksājumu atgūšanas izdevumus 120,00 EUR, kopā parādu 266,01 EUR (divi simti sešdesmit seši*euro* 01 cents), valsts nodevu 27,42 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 38,57 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus par pierādījumu savākšanu 8,44 EUR, kopā tiesāšanās izdevumus 74,43 EUR (septiņdesmit četri *euro* 43 centi), bet pavisam kopā piedzīt 340,44 EUR (trīs simti četrdesmit *euro* 44 centi).

Atzīt SIA ,,LansiMed", reģistrācijas Nr.40103884164, tiesībaspar laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no /Persona A/,personas kods /Personas kods A/,likumiskos 6 % (seši procenti) gadā no piedzītās summas, ar nosacījumu, ka šo likumisko kavējuma procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis piedzītās summas lielumu.

Piedzīt no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības par labu SIA ,,LansiMed", reģistrācijas Nr.40103884164, valsts nodevu 303,49 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 200,00 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus pierādījumu savākšanai 92,96 EUR, kopā 596,45 EUR (pieci simti deviņdesmit seši *euro* 45 centi).

Atzīt SIA ,,LansiMed", reģistrācijas Nr.40103884164, tiesībaspar laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopībaslikumiskos 6 % (seši procenti) gadā no piedzītās summas, ar nosacījumu, ka šo likumisko kavējuma procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis piedzītās summas lielumu.

Piedzītās summas pārskaitāmas uz SIA ,,LansiMed", reģistrācijas Nr.40103884164,norēķinu kontu Nr.LV32HABA0551039859360, AS ,,Swedbank".

Piedzīt no dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopības valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 15,91 EUR (piecpadsmit *euro* 91 cents).

Piedzīt no /Persona A/, personas kods /Personas kods A/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 15,91 EUR (piecpadsmit*euro* 91 cents).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ieskaitāmi: saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, kontā Nr. LV51TREL2190458019000, iemaksas mērķis: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, personas dati un lietas numurs.

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu valsts labā, maksājumu apliecinošu dokumentu nekavējoties iesniegt Rīgas pilsētas tiesā, Valērijas Seiles ielā 10, Rīgā vai nosūtīt tiesai pa pastu vai uz e-pastu:rigas.pilseta@tiesas.lv.

Noteikt atbildētājiem - dzīvojamās mājas /Adrese A/ dzīvokļu īpašnieku kopībai un /Persona A/termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas 2025.gada 7.oktobra, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas tiesā.

Spriedums sastādīts un pieejams tiešsaistes sistēmā 2025.gada 7.oktobrī.

Tiesnese S.Hrebtova

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU