Lieta Nr.C15141914
Lietas arhīva Nr.CA-0042-16/13

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā

Jelgavā 2016.gada 6.oktobrī

Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese A.Misiuna
tiesneši D.Baltā, A.Sniedzītis
ar tiesas sēžu sekretāri I.Šabaļinu-Dekaņicku

piedaloties lietas izskatīšanā prasītāja pilnvarotam pārstāvim /pers. E/, atbildētājas pārstāvjiem /pers. F/, /pers. G/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. H/ prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, zemes nomas maksas parāda, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas, likumisko nokavējuma procentu un zaudējumu piedziņu sakarā ar /pers. H/ apelācijas sūdzību par Jelgavas tiesas 2015.gada 17.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

/pers. I/ Jelgavas tiesā cēla prasību, kura vairākkārt tika precizēta un papildināta, pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde". Prasītājs lūdz tiesu:

- atzīt, ka starp zemes gabala /adrese/ īpašnieku /pers. H/ un atbildētāju kā daudzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ pārvaldnieku no 01.01.2009. līdz 13.11.2014. pastāvējušas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala 1 754 m^2 platībā nomu;
- noteikt zemes nomas maksu 8% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības laika periodā no 01.01.2009. līdz 13.11.2009;
- no atbildētājas prasītāja labā piedzīt zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 01.01.2009. līdz 13.11.2014. – 3054,69 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju no 01.01.2009. līdz 13.11.2014. – 593,74 *euro*; likumiskos kavējuma procentus no 01.01.2009. līdz 13.11.2014. – 845,88 *euro*; tiešos zaudējumus 361,04 *euro*;
- noteikt prasītājam tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumīgos 6% gadā no piespriestās summas.

Prasības pieteikumā norādīts, ka no 2001.gada /pers. H/ ir zemes gabala /adrese/, kadastra numurs /kadastra numurs/, īpašnieks.

Jelgavas pilsētas dome ir saņēmusi 20.02.2012. paziņojumu, ar kuru pašvaldība tika informēta par notikušo cesiju, cedentam (/pers. H/) nododot cesionāram (/pers. I/) prasījuma tiesības pret Jelgavas pilsētas domi, kas izveidojušās par zemes lietošanu /adrese/. Tāpat no turpmākās sarakstes ar SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir redzams, ka arī tā ir bijusi informēta par notikušo prasījuma tiesību cesiju.

Nekustamais īpašums /adrese A/atrodas uz zemes gabala /adrese/. Kopš 2009.gada 1.janvāra uz zemes gabala esošais nekustamais īpašums tika netraucēti lietots.

Norādīts, ka zemes lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas kā piespiedu nomas attiecības, un tās ir no likuma izrietošas nomas attiecības.

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam – privatizētā objekta īpašniekam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju vai apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu – uz kuras atrodas privatizētais objekts.

Minētā likuma 54.panta pirmā daļa paredz, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Savukārt 54.panta ceturtajā daļā ir noteikts – ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Prasītājs norāda, ka atziņa, ka nomas līgumi ir slēdzami starp zemes gabala īpašnieku un namu apsaimniekotāju, ir nostiprinājusies tiesas judikatūrā. Šajā lietā apsaimniekošanu veic SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", par ko lietā nav strīds. Līdz ar to šī kapitālsabiedrība ir tiesīga no dzīvokļu īpašniekiem pieprasīt zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas attiecīgās daļas.

Prasītājs un atbildētāja, un dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par zemes nomas maksas apmēru, un tā kā SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir komercstruktūra, kura augstākminētajā zemes gabalā veic savu komercdarbību ar nolūku gūt peļņu, pamatojoties uz tiesu praksi par zemes nomas maksas noteikšanu komercstruktūrām, prasītājs lūdz tiesu noteikt zemes nomas maksu 8% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības laika periodā no 01.01.2009. līdz 13.11.2014., atbilstoši SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" apsaimniekotai mājai funkcionāli piesaistītā zemes gabala platībai.

Norāda, ka nedz atbildētājs, nedz dzīvokļu īpašnieki līdz prasības celšanas brīdim samaksu nav veikuši, kā arī nav izdevies noslēgt zemes nomas līgumu.

Prasība, tās precizējumi pamatoti ar Civillikuma 2120., 2123., 1652., 1756., 1757., 1759., 1765.pantu, likumu „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1., 2.punktu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro un otro prim daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību māju privatizāciju" 50., 54.pantu.

Jelgavas tiesā saņemti atbildētājas SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" rakstveida paskaidrojumi par prasību.

Atbildētāja norāda, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu dzīvokļa īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku.

Likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtā daļa, kas noteic, ka gadījumā, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašnieka tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, ir attiecināms uz gadījumiem, kad dzīvojamas mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu dzīvojamās mājas īpašnieks ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs. Dzīvojamās mājas īpašnieks ir arī dzīvokļa īpašuma īpašnieks. Likuma 5.panta pirmā daļa nosaka, ka dzīvojamas mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tai skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Norāda, ka prasītājs nepamatoti ir cēlis prasību pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", jo šajā gadījumā atbildētāji ir dzīvojamās mājas /adrese A/dzīvokļu īpašnieki. Dzīvokļu īpašnieki likumā noteiktajā kārtībā nav pilnvarojuši SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" slēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju un saskaņā ar Civillikuma 2300.pantu pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem.

Prasītājs nav iesniedzis pierādījumus tam, ka puses, šajā gadījumā – prasītājs un dzīvojamās mājas /adrese A/dzīvokļu īpašnieki, nav spējuši panākt vienošanos, jo Dzīvokļa īpašuma likums nosaka, ka dzīvokļa īpašnieku kopība izlemj jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Jelgavas tiesā saņemta prasītāja atsauksme uz atbildētājas paskaidrojumiem.

Prasītājs norāda, ka Senāts 27.08.2007. spriedumā lietā Nr.SKC-535 ir atzinis, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts. Savukārt šī likuma 54.panta ceturtajā daļā ir noteikts, ja atbilstoši šī likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, tad zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Analoga atziņa izdarīta arī Senāta 24.03.2010. spriedumā lietā Nr.SKC-57.

Prasītājs uzskata, ka prasība ir pamatota un celta pret īsto atbildētāju.

Jelgavas tiesā saņemts /pers. H/ lūgums par prasītāja aizstāšanu, kurā norādīts, ka 2015.gada 16.februārī starp /pers. H/ un/pers. I/ noslēgts atcēlējs līgums, ar kuru puses savstarpēji vienojās atcelt 2012.gada 20.februārī noslēgto galveno līgumu – cesijas līgumu.

Ar Jelgavas tiesas 2015.gada 3.marta protokollēmumu prasītājs /pers. I/ aizstāts ar /pers. H/.

Ar Jelgavas tiesas 2015.gada 17.marta spriedumu prasītāja prasība noraidīta pilnībā.

Tiesa norādīja, ka lietā nav strīda, ka zemes gabala /adrese/ 56 426 m^2 platībā, kadastra Nr./kadastra numurs/, īpašnieks ir /pers. H/; ka zemes gabalam /adrese/, piesaistīts un uz tā atrodas pastāvīgs nekustamais īpašums /adrese A/; ka nekustamais īpašums /adrese A/ sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un ir sadalīts dzīvokļu īpašumos; ka dzīvojamai mājai /adrese A/ noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir 1 754 m^2 platībā.

Pirmās instances tiesa secināja, ka prasītāja prasījums ir vērsts uz to, lai konstatētu, ka starp zemes īpašnieku /pers. H/ un apsaimniekotāju SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" pastāv līgumiskās zemes nomas attiecības, jo lietā nav strīda par to, ka zemes nomas līgums nav noslēgts.

Tiesa norādīja, ka likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteikts, ja dzīvojamā māja atrodas uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošas zemes, tad dzīvojamā māja vai tās domājamā daļa tiek privatizēta kopā ar valsts vai pašvaldības īpašumā esošo zemes gabalu, bet, ja dzīvojamā māja atrodas uz fiziskās vai juridiskās personas īpašumā esošas zemes, privatizācijas objekts ir dzīvoklis (kopējā dzīvokļa domājamā daļa) (Likuma 8.pants, 7.panta ceturtā daļa).

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā, otrajā daļā noteikts, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Tiesa konstēja, ka 2000.gada 7.augustā starp dzīvojamās mājas /adrese A/dzīvokļu īpašniekiem un atbildētāju noslēgts Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums, kurā norādīts, ka līgums noslēgts, pamatojoties uz dzīvojamās mājas /adrese A/2000.gada 30 dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu Nr.1.

No Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma tiesa secināja, ka dzīvokļu īpašnieki skaidri un nepārprotami ir pilnvarojuši atbildētāju pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju un ar to funkcionāli saistītās ēkas, mājai piesaistīto zemi, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta „b" apakšpunktā norādīto pakalpojumu jeb dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanai, kā arī vērsties tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem par šo pakalpojumu maksas parāda piedziņu.

Pirmās instances tiesa atzina, ka no minētā Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma nav secināms, ka īpašnieki būtu pilnvarojuši atbildētāju noslēgt viņu vārdā civiltiesisku darījumu – noslēgt zemes nomas līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu, kā to tieši nosaka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkts.

Tiesa atsaucās uz Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedumā lietā Nr.SKC-3/2009 paustajām atziņām un norādīja, ka pēc privatizācijas procesa pabeigšanas starp privatizētā objekta īpašniekiem (dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem) un zemes īpašnieku veidojas piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Ņemot vērā, ka nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, zemes gabala nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras noteic nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem (piemēram, likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" nosaka nomas maksas ierobežojumus).

Ievērojot minēto, pirmās instances tiesa secināja, ka likumdevējs ir noteicis, ka pilnvarojums noslēgt zemes nomas līgumu par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu var būt ietverts Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumā, taču tam ir jābūt skaidri un nepārprotami formulētam.

Tiesa atzina, ka Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma 1.punktā noteiktais – pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju un ar to saistītās ēkas un būves un mājai piesaistīto zemes gabalu – neatbilst tām tiesību normām, uz ko savu prasību pamatojis prasītājs, konkrēti likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteiktajam Īpašnieka pienākumam pilnvarot dzīvojamās mājas apsaimniekotāju noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku par mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu, ja to neveic pats Īpašnieks. Līdz ar to nav pamata uzskatīt par pamatotu prasītāja izteikto argumentu, ka no tiesību normām secināms, ka zemes gabala īpašnieks un apsaimniekotājs ir tiesīgi

brīvprātīgi vienoties par zemes nomu. Jelgavas tiesas ieskatā minētais nav iespējams, apejot dzīvokļu īpašniekus.

Pirmās instances tiesa norādīja, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmajā daļā noteikts, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

Saskaņā ar Civillikuma 2300., 2303.pantu pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem.

Pirmās instances tiesa atzina, ka lietā nav iegūti pierādījumi par to, ka dzīvojamās mājas /adrese A/dzīvokļu īpašnieki ir pilnvarojuši SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" pēc saviem ieskatiem noslēgt viņu vārdā zemes nomas līgumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu ar zemes gabala /adrese/ īpašnieku, tādēļ nav pamata apmierināt prasību un atzīt SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par atbildētāju lietā, pret kuru vēršami /pers. H/ prasījumi.

Tā kā pamatprasība jeb prasība par nomas līgumisko attiecību konstatēšanu ir celta pret neīsto atbildētāju, tad Jelgava tiesa atzina, ka tas ir patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai, un tiesa nesaskatīja pamatu citu prasības pieteikumā un atbildētājas rakstveida paskaidrojumos norādīto apstākļu, izvirzīto prasījumu un iesniegto pierādījumu vērtēšanai.

Par Jelgavas tiesas 2015.gada 17.marta spriedumu prasītājs iesniedza apelācijas sūdzību, kurā lūdz apmierināt prasību pilnībā.

Prasītājs uzskata, ka spriedums ir prettiesisks un atceļams pilnībā sekojošu apsvērumu dēļ.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" tiesību normas precīzi definē zemes nomas līguma puses: zemes gabala īpašnieks un dzīvokļa, mākslinieku darbnīcas vai nedzīvojamās telpas īpašnieks vai arī dzīvojamās mājas pārvaldītājs un apsaimniekotājs, ja privatizētā objektā īpašnieks nomas līgumu nav noslēdzis.

Par apsaimniekotāja pienākumu slēgt zemes nomas līgumu ar zemes gabala īpašnieku tiesu praksē norādīts, ka zemes apsaimniekošana bez zemes izmantošanas nav iespējama, jo tādējādi dzīvojamās mājas apsaimniekotājs nevar realizēt savas darbības mērķus. Šo argumentu papildina arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts, kas nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kas ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

Turklāt likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtajā daļā paredzētas zemes īpašnieka tiesības vērsties ar prasību tiesā par zemes, nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Senāts 2002.gada 27.novembrī par pamatotu atzinis prasītāja vēršanos tiesā pret Dzīvokļu saimniecības uzņēmumu, kas apsaimnieko dzīvojamās mājas, jo zemes īpašnieks ir tiesīgs celt tiesā prasību pret dzīvojamo māju pārvaldītāju un apsaimniekotāju, un apstāklis, ka nav ievērota kārtība, kādā tiek nodotas dzīvojamās mājās pārvaldīšanas tiesības, nevar būt par pamatu, lai ierobežotu likumā noteiktās zemes īpašnieka tiesības. Šajā civillietā tas ir viens no galvenajiem atbildētājas argumentiem, proti, ka daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāji nav izsnieguši atbilstošu pilnvarojumu atbildētājai.

Dzīvojamo māju pārvaldītājiem un apsaimniekotājiem jautājumā par zemes nomas maksas iekasēšanu, nomas līguma slēgšanu ar zemes gabala īpašnieku jāievēro arī likuma "Par dzīvokļu īpašumu" 12.panta pirmā daļa un atbilstoši šī panta piektajai daļai apsaimniekotājam likumā noteiktie pienākumi ir pildāmi neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības biedrs un vai ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu.

Prasītājs uzskata, ka tiesa ir nepareizi piemērojusi materiālās tiesību normas un nepamatoti spriedumā ir norādījusi, ka nav iegūti pierādījumi pilnvarojuma līguma esamībai starp mājas iedzīvotājiem un atbildētāju. Prasītāja ieskatā tas nevar būt par izšķirošu apstākli tam, ka prasība tiek pilnībā noraidīta.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 25.02.2009. spriedumā lietā Nr.SKC-71 atzinis – ja ēkas (būvju) īpašuma tiesības pastāv, pamatojoties uz likumu, neatkarīgi no zemes un ēkas īpašnieku gribas, zemes nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, un likums paredz tiesas kompetenci nomas maksas noteikšanā, ja līdzēji nevar par to vienoties.

Prasītājs norāda, ka zemes nomas maksas apmēru nosaka likums.

Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības tiek nodibinātas ar tiesisku darījumu neatļautas darbības rezultātā vai arī pamatojoties uz likumu. Dotajā gadījumā zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības veidojas uz likuma pamata.

Atbildētāja iesniedza paskaidrojumus par apelācijas sūdzību, kur norāda, ka Jelgavas tiesas 2015.gada 17.marta spriedums ir pamatots, motivēts un likumīgs, izņemot faktu par prasītāja aizstāšanu civillietā, Jelgavas tiesa, izskatot civillietu, nav pārkāpusi materiālo un procesuālo tiesību normas.

Paskaidrojumos norādīts, ka atbildētāja spriedumu nav apstrīdējusi, bet, ņemot vērā, ka prasītājs spriedumu apstrīdējis pilnā apmērā, atbildētāja lūdz tiesu izvērtēt prasītāja aizstāšanu civillietā un to, vai tiesvedība civillietā nebūtu izbeidzama atbilstoši Civilprocesa likuma 223.panta 3.punktam.

Norādīts, ka par cesijas līguma priekšmetu var būt tikai prasījuma tiesības, nevis pati līgumiskā attiecība, no kuras izriet konkrētais prasījums. Prasību cēlis /pers. I/, pamatojoties uz cesijas līgumu, bet šīs tiesības procesuāli nav pārņemamas. Civilprocesa likuma 77.pants attiecībā uz /pers. H/ nav piemērojams. Ņemot vērā, ka /pers. I/ nevarēja būt prasītājs, jo viņam nav prasījuma tiesības (neīstais prasītājs), tad arī aizstāt neīsto pusi nav iespējams, jo nav saskatāms tiesību pēctecības gadījums. Civilprocesa likums neparedz neīstās puses aizstāšanu.

Prasītāja prasījums nav vērsts uz zemes nomas līguma noslēgšanu, tādējādi ir pretrunā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtajai daļai. Prasības pamats ir tie apstākļi, kas apliecina, ka atbildētājam ir iestājies noteikts saistību izpildes pienākums.

Zemgales apgabaltiesā saņemts prasītāja iesniegums un parāda aprēķins periodam no 01.01.2009. līdz 01.07.2016., atbilstoši kuram prasītājs precizē prasījumu un prasības daļā par naudas piedziņu lūdz piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam kopā 4432,36 *euro*, tai skaitā zemes nomas maksas pamatparāds 2940,25 *euro*, likumiskie procenti 823,15 *euro*, nekustama īpašuma nodokļa kompensācija 539,44 *euro* un tiešie zaudējumi 129,52 *euro*.

Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzēja /pers. H/ pilnvarotais pārstāvis /pers. E/ prasību uzturēja atbilstoši apelācijas instances tiesas sēdē precizētajam prasījumu apjomam, apelācijas sūdzību uzturēja atbilstoši tajā izklāstītajiem argumentiem, apsvērumiem un pamatiem.

Atbildētājas SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" pilnvarotie pārstāvji /pers. F/ un /pers. G/ prasību neatzina, paskaidrojumus sniedza analogi rakstveida paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norādītajam.

Motīvu daļa

Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi un novērtējusi pierādījumus lietā, civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja prasība ir apmierināma daļēji.

Vispirms tiesas kolēģija atzīst par nepieciešamu sniegt savus apsvērumus sakarā ar atbildētājas pieteikto lūgumu izbeigt tiesvedību lietā, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223.panta otro punktu, jo prasību cēlis /pers. I/, t.i., persona, kurai nav prasības tiesības, jo līgumisku nomas attiecību konstatēšanu nevar cedēt. Atbildētāja norāda, ka aizstāt neīsto pusi, izmantojot Civilprocesa likuma 77.pantā paredzēto procesuālo mehānismu, nav iespējams.

Lietā nodibināts, ka zemes gabala /adrese/ (kadastra numurs /kadastra numurs/) īpašnieks ir /pers. H/. Ar Jelgavas tiesas 2015.gada 3.martā pieņemto protokollēmumu Jelgavas tiesa aizstāja prasītāju /pers. I/ ar /pers. H/. Minētais tiesas lēmums atbilstoši Civilprocesa likuma 441.panta noteikumiem nav pārsūdzams, bet iebildumus par to var izteikt apelācijas vai kasācijas instancē. Atbildētāja apelācijas sūdzību par Jelgavas tiesas 2015.gada 17.marta spriedumu neiesniedza.

Tiesas kolēģija nesaskata pamatu tiesvedības izbeigšanai lietā saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 2.punktu. Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir nodibinātas ar likumu. Šādās zemes piespiedu nomas attiecībās iznomātājs ir zemes īpašnieks. Aizstājot prasītāju /pers. I/ar zemes īpašnieku /pers. H/, Jelgavas tiesa tiesisko situāciju noregulēja atbilstoši normatīvo aktu noteikumiem. Gadījumā, ja tiesvedība šajā lietā tiktu izbeigta, tas izveidotu situāciju, ka /pers. H/ būtu spiests celt tiesā analogu prasību, un tiesas pienākums to būtu skatīt atkārtoti, kas savukārt radītu papildu procesuālos izdevumus un būtu pretrunā procesuālās ekonomijas principam. Līdz ar ko tiesas kolēģija uzskata, ka zemes īpašnieka /pers. H/ uzturētā prasība ir izskatāma pēc būtības.

Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas atzīst, ka /pers. H/ prasība ir apmierināma daļēji un tiesas kolēģijas apsvērumi ir sekojoši:

Lietā nodibināts, ka zemes gabala 56 426 m^2 platībā /adrese/ (kadastrs numurs /kadastra numurs/) īpašnieks ir /pers. H/. Uz minētā zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja pēc adreses /adrese A/. Dzīvojamai mājai noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir 1754 m^2, par ko lietā strīds nepastāv.

Ar lietā esošo līguma kopiju pierādīts, ka atbildētāja SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ pārvaldniece, ar kuru 2000.gada 7.augustā noslēgts Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums (1.sēj. 198.-205.lpp.).

Ar pušu pārstāvju paskaidrojumiem tiesas sēdēs apstiprinās, ka starp atbildētāju un /pers. H/ par periodu līdz 2009.gadam bija noslēgti zemes nomas līgumi par zemes gabalu, uz kura atrodas daudzdzīvokļu māja /adrese A/. 2009.gadā vienošanās starp pusēm panākta netika, neskatoties uz /pers. H/ priekšlikumiem noslēgt zemes nomas līgumu.

Atbildētāja norāda, ka dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarojuši atbildētāju kā dzīvojamās mājas pārvaldnieku slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku, turklāt prasījums nav vērsts uz nomas līguma noslēgšanu, bet parāda piedziņu. Tā kā zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem, bet atbildētājai netika dots pilnvarojums noslēgt zemes nomas līgumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu, tad prasība ir noraidāma kā celta pret neīsto atbildētāju.

Šādu atbildētājas viedokli tiesas kolēģija atzīst par nepamatotu.

Konkrētajā gadījumā nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata (likums "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", likums "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesības daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pants) un izveidojušās starp zemes īpašnieku kā iznomātāju un privatizētā objekta īpašniekiem kā nomniekiem. Lietā nav strīda, ka dzīvojamā māja /adrese A/ ir privatizēts objekts, kas sadalīts dzīvokļu īpašumos. Tomēr, kā atzinis Augstākās tiesas Civillietu departaments, likumdevējs šajās tiesiskajās attiecībās ir iesaistījis arī trešo personu – pārvaldnieku (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-5/2016*).

Likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkts noteic, ka privatizētā objekta īpašnieka (arī dzīvokļu īpašnieka) pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.panta otrā daļa noteic, ka šis likums nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību.

Šā likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību – līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Savukārt šā likuma 11.panta otrās daļas 7.punkts paredz, ka pārvaldīšanas līgumā iekļaujami jautājumi, kuros dzīvojamās mājas īpašnieks pilnvarojis pārvaldnieku pieņemt lēmumus viņa vietā, slēgt līgumus viņa vietā, kā arī veikt maksājumus un saņemt maksājumus, pārstāvēt dzīvojamās mājas īpašnieku tiesā.

Iepazīstoties ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma saturu, tiesas kolēģija secina, ka dzīvokļu īpašnieki ir devuši pilnvarojumu pārvaldniekam slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku.

2000.gada 7.augusta Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma 1.punktā īpašnieki uzdeva un pārvaldnieks apņēmās pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju /adrese A/, ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītās ēkas un būves un mājai piesaistīto zemes gabalu. Savukārt īpašnieki apņēmās segt pārvaldnieka izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās funkcionāli saistīto ēku un piesaistītā zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Tā kā līguma par piesaistītā zemes gabala slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbība, tad secināms, ka ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu dzīvokļu īpašnieki ir pilnvarojuši pārvaldnieku slēgt arī zemes nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku vietā un uz viņu rēķina. Turklāt, bez zemes nomas līguma noslēgšanas par zemes gabalu, uz kura atrodas dzīvojamā māja, pilnvērtīga dzīvojamās mājas pārvaldīšana un apsaimniekošana nav iespējama.

Arī *Augstākās tiesas Senāta 2000.gada 29.marta spriedumā lietā Nr.SKC-148* norādīts, ka apelācijas instances tiesa pamatoti atzinusi, ka sabiedrība, kura apsaimnieko daudzdzīvokļu mājas, kuras atrodas uz prasītājiem piederoša zemes gabala, nenoslēdzot zemes nomas līgumus ar zemes īpašniecēm, nevar realizēt savas darbības mērķus, jo apsaimniekošana bez zemes izmantošanas nav iespējama.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma 6.1.12.punkts paredz pārvaldnieka tiesības slēgt līgumus un vienošanās, kas nepieciešami, lai nodrošinātu mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu.

Lietā nodibināts, ka, pamatojoties uz minēto līgumu, SIA "Jelgavas nekustamā pārvalde" līdz periodam, par kuru konkrētajā lietā lūdz konstatēt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm, ir slēgusi ar /pers. H/ zemes nomas līgumu par zemesgabala, uz kura atrodas daudzdzīvokļu māja /adrese A/, nomu, nosakot arī nomas līguma būtiskās sastāvdaļas – platību 1 754 m^2 un nomas maksu 3% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Nav nodibināts, ka dzīvokļu īpašnieki pret šādu mājas pārvaldnieka noslēgto zemes nomas līgumu būtu iebilduši. Arī minētais apstāklis apliecina to, ka dzīvokļu īpašnieki pilnvarojuši pārvaldnieku slēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieku.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtā daļa noteic, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurtai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Tiesas kolēģija nepiekrīt atbildētājas viedoklim, ka zemes īpašniekam atbilstoši likumam ir tikai tiesības prasīt pārvaldniekam līguma noslēgšanu, bet nav tiesību prasīt nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu.

Augstākās tiesas Civillietu departaments lietā, kur pastāvēja strīds par zemes īpašnieka tiesībām vērst prasījumu par zemes nomas maksas piedziņu pret daudzdzīvokļu mājas pārvaldnieku, norādīja, ka zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata konstatēšanu. Nomas maksas parāds atbilstoši nodibinātajiem apstākļiem ir pakārtots jautājums (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-5/2016*).

Ievērojot iepriekš spriedumā konstatēto atbildētājai kā pārvaldniecei uzdoto obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību – līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšanu, un ņemot vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta noteikumus, tiesas kolēģija secina, ka prasītāja prasība par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu pret atbildētāju SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" celta pamatoti. Savukārt dzīvokļu īpašniekiem atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešās daļas noteikumiem ir pienākums uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu.

Ievērojot minēto, tiesas kolēģija prasītāja prasījumus par zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas starp prasītāju kā zemes īpašnieku un atbildētāju kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieku konstatēšanu, nomas līguma sastāvdaļu noteikšanu atzīst par pamatotiem.

Prasītājs saskaņā ar apelācijas instances tiesā precizēto prasījumu lūdz konstatēt zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm laika periodā no 2009.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim, piedzīt par šo laika periodu zemes nomas maksas parādu 2940,25 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 539,44 *euro*, likumiskos procentus līdz 2016.gada 30.jūnijam un tiešos zaudējumus 129,52 *euro*. Zemes nomas maksu par visu 2009.gadu prasītājs aprēķinājis 5% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, bet no 2010.gada – 6 % apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā.

Pienākumu maksāt zemes nomas maksu likumā noteiktajā apmērā, ja nav panākta cita vienošanās, un kompensēt īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli nosaka likums.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas noteikumiem, redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.oktobrim, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa īpašniekam nedrīkst pārsniegt 5 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet redakcijā, kas stājās spēkā ar 2009.gada 1.novembri – zemes gabala nomas maksa nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā prim daļa laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.janvārim papildus nomas maksai paredzēja pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli par zemi.

Prasītājs iesniedza parāda aprēķinu (2.sēj. 41.lpp.), kur zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2009.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim kopā aprēķināja 2940,25 *euro*.

Tiesas kolēģija secina, ka zemes nomas maksas apmērs par šo periodu samazināms par 76,12 *euro* (53,50 Ls) un piedzenams 2864,13 *euro* apmērā.

Nosakot nomas maksas parāda apmēru par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim ir piemērojams normatīvajos aktos paredzētais nomas maksas pieauguma ierobežojums – nomas maksas apmērs šajā periodā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem (likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punkts; likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punkts).

Tā kā starp pusēm 2008.gadā bija noslēgts zemes nomas līgums ar nomas maksu 3% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā par zemes gabalu 1754 m^2 platībā, bet visa zemes gabala (28652m^2) kadastrālā vērtība 2008.gadā bija 150 086 Ls, tad veicot matemātisku aprēķinu, secināms, ka par 2008.gadu bija aprēķināta zemes nomas maksa 275,73 Ls. Ievērojot to, ka zemes nomas maksas apmērs 2009.gadam nedrīkstēja pārsniegt vairāk par 25 %, tad zemes nomas maksa 2009.gadā nedrīkstēja pārsniegt 344,66 Ls. Šāda summa ir arī aprēķināma kā zemes nomas maksa par 2009.gadu. Tiesas kolēģija secina, ka prasītāja lietā iesniegtajā parāda aprēķinā (2.sēj.41.lpp.) aprēķinātā zemes nomas maksa par 2010., 2011., 2013., 2014.gadu atbilst likuma prasībām un matemātiski aprēķināta pareizi, vadoties no noteiktās zemes gabala kadastrālās vērtības par katru gadu. Noteiktus iebildumus pret parāda aprēķinu necēla arī atbildētāja.

Veicot matemātiskus aprēķinus un ņemot vērā maksāšanas paziņojumos par nekustamā īpašuma nodokli norādīto aprēķināto nodokļa apmēru, tiesas kolēģija secina, ka nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 539,44 *euro* apmērā ir aprēķināta pareizi un piedzenama no atbildētājas par labu prasītājam.

Vienlaicīgi tiesas kolēģija secina, ka no atbildētājas nav piedzenami prasītāja aprēķinātie tiešie zaudējumi 129,52 *euro* apmērā, kurus prasītājs ir samaksājis kā kavējuma naudu par nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma kavējumu par laika periodu no 2009.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim (2.sēj.48.lpp.).

Saskaņā ar likumu „Par nekustamā īpašuma nodokli" nodokļa maksāšanas pienākums ir uzlikts zemes īpašniekam. Šis pienākums prasītājam bija jāizpilda neatkarīgi no tā vai nomnieks veic zemes nomas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas maksājumus vai nē. Prasītājs minētos zaudējumus varēja novērst, likumā noteiktajā kārtībā samaksājot nekustamā īpašuma nodokli un, ievērojot Civillikuma 1776.panta noteikumus, prasītājam nav pamata prasīt zaudējumu atlīdzību no atbildētājas.

Tiesas kolēģija secina, ka ir pamats no atbildētājas piedzīt arī likumiskos nokavējuma procentus.

Ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu (Civillikuma 1753.pants). Saskaņā ar Civillikuma 1754.pantā noteikto procentiem vienmēr nepieciešams galvenais parāds jeb kapitāls. Savukārt Civillikuma 1756.pants noteic, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu vai likumu.

Civillikuma 1759.panta 1.punkts paredz, ka procenti jāmaksā arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Konkrētajā lietā ir konstatējams, ka starp prasītāja kā iznomātāju un atbildētāju kā dzīvojamās mājas pārvaldnieku zemes nomas tiesiskās attiecības pastāvēja no 2009.gada 1.janvāra. Tāpat konstatēts, ka starp pusēm iepriekš bija noslēgts rakstveida zemes nomas līgums. Zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas šajā gadījumā ir noteiktas ar likumu. Zemes nomas līgums ir divpusējs darījums un atbildētājai tāpat kā prasītājam bija tiesības iniciēt jautājumu par zemes nomas līguma slēgšanu, ko atbildētāja nav darījusi, neskatoties uz prasītāja vairākkārtējiem piedāvājumiem. Tāpat atbildētāja, pastāvot zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, varēja veikt nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus likumā noteiktajā apmērā. Tā kā bija iestājies atbildētājas nomas maksas maksājuma pienākums uz likuma pamata, kuru atbildētāja nokavējusi, tad ir pamats lemt par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, kuru prasītājs aprēķinājis saskaņā ar Civillikuma 1765.panta ceturtās daļas noteikumiem. Veicot matemātiskus aprēķinus un ievērojot to, ka prasītāja aprēķinātais zemes nomas maksājums par 2009.gadu ir samazināms līdz 344,66 Ls , tiesas kolēģija secina, ka kavējuma procenti ir aprēķināmi 788,08 *euro* apmērā nevis 823,15 *euro* apmērā, kā to aprēķinājis prasītājs.

Tiesas kolēģija atzīst, ka ir pastāvējusi nevienveidīga tiesu prakse zemes īpašnieku prasības lietās par zemes nomas līguma noslēgšanu ar daudzdzīvokļu mājas pārvaldniekiem. Augstākās tiesas Civillietu departaments interpretējot normatīvos aktus, atzinis, ja atbilstoši Dzīvojamo māju

pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 7.punktam pārvaldniekam deleģētā uzdevumā ir piešķirtas tiesības nomas līgumu slēgt savā vārdā (īpašnieka vietā, interesēs un uz viņa rēķina), tad, pastāvot strīdam par zemes nomas tiesiskajām attiecībām, prasība dzīvokļu īpašnieku kopības vietā var tikt vērsta pret pārvaldnieku kā pašu nomnieku. Vienlaikus tas neizslēdz iespēju zemes īpašniekam par zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vērsties pret dzīvokļu īpašniekiem, kuri ir nomas tiesisko attiecību subjekti.

Tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa šajā gadījumā nav pareizi novērtējusi Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma noteikumus, tādējādi nepamatoti secinot, ka dzīvokļu īpašnieki nav piešķīruši pārvaldniekam tiesības slēgt nomas līgumu. Līdz ar to pirmās instances tiesa nepamatoti noraidījusi prasību pret atbildētāju kā dzīvojamās mājas pārvaldnieku.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam – proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta. Atbilstoši Civilprocesa likuma 42.panta noteikumiem valstij atlīdzināmi tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš.

Ceļot Jelgavas tiesā apvienoto prasību, prasītājs samaksāja valsts nodevu kopā 2280,10 *euro* par prasījumu piedzīt 77 885,94 *euro* un valsts nodevu 71,14 *euro* par nemantiska rakstura prasījumu. Pēc Jelgavas tiesas 2014.gada 22.janvāra lēmuma par civillietu izdalīšanu, prasītājs cēla atsevišķu prasību, lūdzot atzīt, ka starp pusēm pastāvēja no likuma izrietošas nomas attiecības par daudzdzīvokļu māju /adrese A/ un piedzīt 7788,59 *euro*. Līdz ar to tiesas kolēģija secina, ka procentuāli izdalītā prasības summa pret sākotnēji celtās prasības summu sastāda 10% jeb vienu desmito daļu un secina, ka uz konkrēto lietu attiecas sākotnēji samaksātā valsts nodeva 228,01 *euro*. Izskatāmajā lietā papildus samaksāta valsts nodeva 26,80 *euro*. Līdz ar to kopējā samaksātās valsts nodevas summa lietā ir 254,81 *euro*.

Tā kā prasības summa konkrētajā lietā bija 7788,59 *euro*, bet prasība apmierināma par 4191,65 *euro*, tad konstatējams, ka apmierināta prasības daļa sastāda 53,82%, bet noraidītā daļa – 46,18%. Līdz ar to no atbildētājas prasītāja labā piedzenama valsts nodeva par mantiska rakstura prasību 137,14 *euro* (53,82% no 254,81) un valsts nodeva par nemantiska rakstura prasījumu 7,11 *euro* (71,14:10), t.i., kopā valsts nodeva 144,25 *euro*.

Par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu nosūtīšanu pirmās instances tiesā radušies izdevumi 9,42 *euro* apmērā un apelācijas instances tiesā 9,84 *euro* apmērā, t.i., kopā izdevumi 19,26 *euro* apmērā. Proporcionāli apmierinātai prasījuma daļai (53,82%) ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10,36 *euro* apmērā piedzenami no atbildētājas valsts labā, bet proporcionāli noraidītajai prasījuma daļai (46,18 %) ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 8,89 *euro* apmērā piedzenami no prasītāja valsts labā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta otro daļu ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji.

Prasītājs pirms prasījumu izdalīšanas par zvērināta advokāta sniegto juridisko palīdzību atbilstoši lietā iesniegtajai kvītij samaksājis 712 *euro* (1.sēj. 131.lpp.). Izdalītajā prasījumā prasītājs par advokāta sniegto juridisko palīdzību samaksājis vēl 100 *euro* (1.sēj.215.lpp.). Tā kā sākotnēji celtā prasība ir sadalīta desmit prasībās, tad šajā lietā piedzenama viena desmitā daļa no 712 *euro*, t.i., 71,20 *euro* un 100 *euro*, kas samaksāti pēc prasījumu izdalīšanas, t.i., kopā no atbildētājas prasītāja labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 171,20 *euro*.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu, tiesas kolēģija

nosprieda

/pers. H/ prasību pret SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" apmierināt daļēji.

Konstatēt, ka starp /pers. H/, personas kods /personas kods/, kā iznomātāju un SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", reģistrācijas Nr. 43603011548, kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldnieku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala /adrese/, kadastra Nr. /kadastra numurs/, 1754 m^2 platībā nomu, ar nomas maksu 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības 2009.gadā un 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības 2010.-2014.gadā.

Piedzīt no SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", reģ.Nr.43603011548, par labu /pers. H/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2009.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim 2864,13 *euro*, likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu līdz 2016.gada 30.jūnijam 788,08 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju 539,44 *euro*, tiesas izdevumus 144,25 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 171,20 *euro*, kopā piedzenot 4507,10 *euro*.

Noteikt /pers. H/ tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītā, bet nesamaksātā pamatparāda summas līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

/pers. H/ prasību pret SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zemes nomas maksas parāda 76,12 *euro*, likumisko nokavējuma procentu 35,05 *euro* un tiešo zaudējumu 129,52 *euro* piedziņu noraidīt.

Piedzīt no SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", reģ.Nr.43603011548, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 10,36 *euro*.

Piedzīt no /pers. H/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,89 *euro*.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Maksājuma apliecinošs dokuments, kas apstiprina ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu, minētajā termiņā iesniedzams Zemgales apgabaltiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Augstākās tiesas Civillietu departamentam, kasācijas sūdzību iesniedzot Zemgales apgabaltiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas datums – 2016.gada 20.oktobris.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese A.Misiuna
Tiesnese D.Baltā
Tiesnesis A.Sniedzītis