Lietas arhīva Nr. C-1501-20/34
ECLI:LV:RVPT:2020:0129.C30603819.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā, 2020.gada 29.janvārī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnesis V.Prudņikovs
rakstveida procesā izskatīja civillietu Akciju sabiedrības "Zemes īpašnieku ģilde" prasībā vienkāršotā procedūrā pret /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. G/, /pers. H/ par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā 2019. gada 23. aprīlī saņemts AS "Zemes īpašnieku ģilde" prasības pieteikums vienkāršotā procedūrā pret /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. G/, /pers. H/ par parāda piedziņu.

[2] Prasības pieteikumā norādīts, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/laikā no 2003. gada 21. oktobra līdz 2017. gada 27. septembrim bija reģistrētas /pers. I/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/, kas sastāv no zemesgabala 1132 m^2 platībā. Uz šī zemesgabala atrodas dzīvojamā ēka /adrese/ (bijusī /adrese/), kuras uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli piesaistīta minētā zemes gabala daļa 1106 m^2 platībā.

Prasītājs, noslēdzot cesijas līgumu, no zemes īpašnieka ir ieguva prasījuma tiesības pret ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas parādu samaksu.

Norāda, ka starp zemes īpašnieku un atbildētājiem ir pastāvējušas un pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4. panta piektā daļa un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54. pants, kā arī Civillikuma normas.

Atbilstoši tiesību zinātnē un judikatūrā paustajām atziņām, rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (*sal. sk. Senāta lietas SKC-71/2009 un SKC-43/2011, K. Torgāns, Saistību tiesības, TNA, R., 2014, 347. lpp.*). No tā izriet dzīvokļa īpašnieka pienākums veikt zemes nomas maksas samaksu zemes īpašniekam, kur nomas maksa tiek aprēķināta atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta un Civillikuma 1071. noteikumiem (atbilstoši kopīpašuma domājamās daļas apmēram, kā noteikts arī Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmajā daļā).

Norāda, ka likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrā daļa attiecīgajā laika posmā noteica, ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa ir 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai. Laikā no 2010. gada 1. janvāra līdz 2014. gada 31. decembrim likums noteica dzīvokļa īpašuma īpašnieka pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokli.

Atbildētāji kā dzīvokļa īpašuma īpašnieki nav maksājuši zemes īpašniekam nomas maksu par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomu. Prasītāja advokāts pirms prasības celšanas nosūtījis atbildētājiem paziņojumus par maksājamo zemes nomas maksu, bet samaksa nav saņemta.

Prasība pamatota ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo un otro daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.^{3} panta pirmo daļu, Civillikuma 1069., 1071.,1805., 1838., 2141., 2142. pantiem.

Prasītājs lūdz piedzīt no /pers. A/ parādu 131,58 *euro*, ko veido zemes nomas maksas parāds laika posmu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, no /pers. B/ parādu 130,56 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds laika posmu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, no /pers. C/ parādu 130,56 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds laika posmu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, no /pers. D/ parādu 130,90 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds laika posmu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, no /pers. E/ parādu 131,92 euro apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds laika posmu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, no /pers. F/ parādu 131,24 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds laika posmu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, no /pers. G/ parādu 131,92 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds laika posmu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, no /pers. H/ parādu 128,85 *euro* apmērā, ko veido zemes nomas maksas parāds laika posmu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim.

Prasītājs ir lūdzis piedzīt tiesāšanās izdevumus no atbildētājiem, ko veido valsts nodeva 157,13 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 18,49 *euro*, izdevumi advokāta palīdzībai un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 203,00 *euro*, kā arī noteikt prasītāja tiesības saņemt no atbildētājiem likumiskos 6 % gadā no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

[3] 2019. gada 7. jūlijā tiesā saņemti atbildētājas /pers. D/ paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst, uzskata par nepamatotu. Norāda, ka nomas maksas aprēķins nav pareizs, nomas maksai par 2009. gadu jābūt 9,03 euro un 2010.gadu jābūt 11,29 euro.

[4] 2019. gada 3. jūlijā tiesā saņemti atbildētājas /pers. B/ paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst, uzskata par nepamatotu. Norāda, ka nomas maksas aprēķins nav pareizs, nomas maksai par 2009. gadu jābūt 9,00 *euro* un 2010.gadu jābūt 11,26 *euro*.

[5] 2019. gada 3. jūlijā tiesā saņemti atbildētājas /pers. A/ paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst, uzskata par nepamatotu.

[5.1] Atbildētājas/pers. A/ ieskatā cesijas akts starp zemes īpašniekiem un AS "Zemes īpašnieku ģilde" neatbilst Civillikuma nosacījumiem par cesiju.

Atbildētājas ieskatā zemes īpašnieka tiesības prasīt maksu par zemes nomu izriet no likuma un nevar būt par cesijas priekšmetu.

Norāda, ka likumiskās (piespiedu) nomas attiecības starp zemes un dzīvojamas mājas īpašniekiem ir sakārtojamas un pārveidojamas par

līgumiskām, noslēdzot līgumu vai ar tiesas spriedumu. Proti, ar spriedumu nomas līgumu atzītu par noslēgtu un tikai pēc tam prasījuma tiesības par zemes nomas maksas piedziņu var cedēt.

Nomas tiesiskās attiecības starp zemes gabala īpašnieku un atbildētāju laika posmā no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim izriet no likuma, nomas tiesiskās attiecības nebija sakārtotas ne ar tiesisku darījumu, ne ar tiesas spriedumu, nav iespējams izlemt jautājumu par zemes nomas maksas parāda piedziņu, vispirms neveicot piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu pēc būtības, bet to var realizēt vienīgi ar zemes gabala īpašnieku, nevis Prasītāju, jo uz cesionāru ar cesijas līgumu nepāriet zemes gabala īpašnieka tiesības un pienākumi nodibināt ar dzīvokļa īpašnieku, tai skaitā - Atbildētāju - nomas tiesiskās attiecības.

[5.2] Atbildētāja /pers. A/ nepiekrīt parāda aprēķinam. Norāda, ka atbildētājai nav parādu par zemes nomas maksu par laika posmu no 2009.gada līdz 2011. gada 30. aprīlim.

Līdz 2011.gada aprīlim zemes īpašnieks /pers. I/ nav lūdzis atbildētāju vai apsaimniekotāju noslēgt zemes nomas līgumu vai samaksāt nomas maksu.

2011.gada 2.maijā starp zemes īpašnieku un dzīvojamas mājas /adrese/ apsaimniekotāju SIA „VF AMATNIEKS" bija noslēgts zemes nomas līgums par zemes gabalu, ko lieto atbildētāja. Šajā līguma nebija minēts par nesamaksāto nomas maksu par iepriekšējiem gadiem. No tā var secināt, ka zemes gabala īpašnieks /pers. I/, brīvprātīgi atteicās no nomas maksas par iepriekšējiem gadiem.

Atbildētāja, apmaksājot visus SIA "VF AMATNIEKS" izrakstītos rēķinus par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu, paļāvās, ka viņai nav nekādu parādu par zemes nomu, jo ne dzīvojamās mājas apsaimniekotājs, ne zemes īpašnieks par šo periodu nav izteicis pretenzijas.

Bijušā SIA "VF Amatnieks" izpilddirektore /pers. M/ savos paskaidrojumos norādījusi, ka zemes īpašnieka /pers. I/ pilnvarotā persona /pers. N/ piekrita, ka zemes nomas līgums tiek slēgts no 2011. gada 2. maija. Zemes īpašnieks nekad nav prasījis no atbildētājas nomas maksu par periodu līdz 2011. gada 30. aprīlim.

[5.3] Norāda, ka, aprēķinot zemes nomas maksu par 2009. – 2010. gadu, jāievēro likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkts. Prasītājs, to neievērojot, ir pārkāpis Civillikuma 3. pantu.

Norāda, ka atbilstoši Civillikuma 3. pantam, piemērojot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu kopsakarā ar pārējās noteikumu 40. punktu, ir jāatzīst, ka zemes nomas maksa 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk par 25 %.

Atsaucas uz Augtākās tiesas 2015.gada 28.oktobra spriedumu lietā SKC-0109/2015 (C28195708), kurā norādīts ka, izšķirot strīdu par nomas maksas apmēru laika periodā līdz 2011. gada 1. februārim, nomas maksa par 2008., 2009., 2010.gadu, nosakāma, piemērojot 25 % ierobežojumu visos zemes piespiedu nomas gadījumos neatkarīgi no tā, vai iepriekš līgums bijis noslēgts, vai nav bijis noslēgts.

Līdz ar to zemes nomas maksai par 2009. gadu bija jābūt 9,08 *euro*, bet par 2010. gadu 11,34 *euro*.

[6] 2019.gada 18.oktobrī tiesā saņemti atbildētāja /pers. H/ paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst, uzskata par nepamatotu, jo ir iestājies Komerclikumā noteiktais noilgums.

[7] 2020.gada 4.janvārī tiesā saņemta prasītāja atsauksme uz atbildētāju /pers. D/, /pers. B/, /pers. A/, /pers. H/ paskaidrojumiem.

Prasītājs atsauksmē norāda, ka saistība maksāt nomas maksu pastāv uz likuma, nevis līguma pamata. Atsaucoties uz Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedumu lietā Nr.2010-22-01, norāda, ka Satversmei neatbilstošā normā noteiktais zemes nomas maksas aprobežojums nav piemērojams, jo konkrētais Satversmes tiesas sprieduma secinājums, ka likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkts ir neatbilstošs Satversmes 105. pantam, liedz tiesai šīs normas tieši piemērot, izskatot strīdus par tiesiskajām attiecībām, kas nav izbeigušās ar izpildījumu.

Norāda, ka tiesa skata prasību tās robežās, secīgi tiesa nav tiesīga noteikt zemes nomas maksu par laika periodu, par kuru puses to nav lūgušas.

[8] Atbildētāji/pers. C/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. G/ paskaidrojumus tiesai nav snieguši.

[9] Lietas dalībnieki nav lūguši izskatīt lietu tiesas sēdē.

Motīvu daļa

[10] Pārbaudījusi un izvērtējusi lietas materiālus, tiesa uzskata, ka prasība vienkāršotā procedūrā par parāda piedziņu ir pamatota un apmierināma daļēji.

[11] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 250.^{26} panta ceturtās daļu tiesa pēc savas iniciatīvas sastāda spriedumu atbilstoši Civilprocesa likuma 193. pantā noteiktajam sprieduma saturam.

[12] Lietā nav strīda par to, ka īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs B/, uz kuras atrodas dzīvojamā ēka /adrese/ (bijusī /adrese/) un kas sastāv no zemesgabala 1132 m^2 platībā, un kuras uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli piesaistīta minētā zemes gabala daļa 1106 m^2 platībā, no 2003. gada 21. oktobra līdz 2017. gada 27. septembrim bija reģistrētas /pers. I/.

Tiesa konstatē, ka nepastāv strīds, ka starp zemes īpašnieku /pers. I/ un daudzdzīvokļu mājas /adrese/, dzīvokļu īpašniekiem pastāvēja piespiedu nomas attiecības.

[13] Tiesa konstatē, ka atbildētājai /pers. A/ kopš 2007. gada 20. jūlija nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.47 daudzdzīvokļu mājā /adrese/.

Atbildētājai/pers. B/ kopš 2001. gada 19. marta nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.48 daudzdzīvokļu mājā /adrese/.

Atbildētājai/pers. C/ kopš 2002. gada 28.oktobra nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.49 daudzdzīvokļu mājā /adrese/.

Atbildētājai/pers. D/ kopš 2005. gada 27.decembra nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.51 daudzdzīvokļu mājā /adrese/.

Atbildētājai/pers. E/ laika posma no 2005.gada 1.novembra līdz 2018.gada 4.oktobrim bija nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.52 daudzdzīvokļu mājā /adrese/.

Atbildētājai/pers. F/ kopš 2007. gada 6. jūlija nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.53 daudzdzīvokļu mājā /adrese/.

Atbildētājam/pers. G/ laika posma no 2002.gada 19.aprīļa līdz 2012.gada 27.janvārim bija nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.54 daudzdzīvokļu mājā /adrese/.

Atbildētājam/pers. H/ kopš 2008. gada 23. janvāra nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.56 daudzdzīvokļu mājā /adrese/.

Atbildētāji nav apstrīdējuši, ka viņiem strīdus periodā, proti, laika posmā no 01.01.2009. līdz 30.04.2011., piederēja attiecīgie dzīvokļu īpašumi, kā arī no ierakstiem zemesgrāmatā secināms, ka minētie atbildētāji bija dzīvokļu īpašnieki strīdus periodā.

[14] Tiesa konstatē, ka lietā ir strīds par prasītāja prasījuma tiesībām, proti, atbildētāja /pers. A/ paskaidrojumos ir iebildusi, norādot, ka zemes īpašnieks /pers. I/ ir atteicies no zemes nomas maksas prasījuma par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 1. maijam, 2011. gada 2. maijā noslēdzot zemes nomas līgumu.

Tiesa minēto iebildumu uzskata par nepamatotu, jo no lietā pievienotā 2011. gada 2. maija zemes nomas līguma, kas noslēgts starp /pers. I/ un SIA "VF Amatnieks" par strīdus zemesgabala nomu, nav konstatējams, ka zemes īpašnieks būtu atteicies no prasījuma par zemes nomu par iepriekšējiem periodiem.

Iebildumu nepamatotību apliecina arī zemes īpašnieka /pers. I/ izteiktā griba cedēt šo prasījumu prasītājam - 2017. gada 28. augustā noslēdzot cesijas līgumu.

[15] Atbildētāja /pers. A/ savos paskaidrojumos apstrīd to, ka prasītājam ir prasījuma tiesības, jo zemes īpašnieka tiesības prasīt maksu par zemes nomu izriet no likuma un nevar būt par cesijas priekšmetu saskaņā ar Civillikuma 1798. pantu.

Tiesa uzskata šo iebildumus par nepamatotiem, jo Civillikuma 1793. pants pieļauj cesiju pēc likuma bez agrāka kreditora gribas izteikuma, pēc tiesas sprieduma, pēc tiesiska darījuma, vienalga vai kreditors to noslēdzis uz likumiska pamata vai labprātīgi.

Atbilstoši Civillikuma 1798. panta jēgai par cesijas priekšmetu var būt visādi prasījumi. Turklāt Civillikuma 1801. pants neprasa parādnieka piekrišanu cesijai.

Tiesa konstatē, ka prasītājs atbilstoši Civillikuma 1805. pantam no cesijas brīža ir tiesīgs darboties ar kreditora tiesībām.

Līdz ar to tiesa nekonstatē ierobežojumu zemes īpašniekam cedēt no likuma izrietošos prasījumus prasītājam.

[16] Atbildētāja /pers. A/ savos paskaidrojumos iebildusi pret prasību, norādot, ka visus SIA "VF Amatnieks" rēķinus ir apmaksājusi un paļāvās, ka tai nav parāda par zemes nomu.

Tiesa minētos iebildumus uzskata par nepamatotiem, jo saskaņā ar Civillikuma 1838. pantu samaksa ir jāpierāda tam, kurš apgalvo, ka samaksa ir veikta.

No lietas materiāliem konstatējams, ka zemes nomas līgums starp /pers. I/ un SIA "VF Amatnieks" noslēgts 2011. gada 2. maijā, bet par iepriekšējo periodu līgums nav bijis slēgts un rēķini nav tikuši izrakstīti, bet ar 2017. gada 28. augusta cesijas līgumu zemes īpašnieks /pers. I/ prasījumu par zemes nomu par strīdus periodu cedēja prasītājam.

Tādējādi nav pamata konstatēt, ka atbildētājas ir samaksājušas zemes nomas maksu par periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim.

[17] Tiesa konstatē, ka starp lietā ir strīds par zemes nomas maksas parāda apmēru par periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim, lietā nav strīda par zemes nomas parāda aprēķinu par laika periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim.

Atbilstoši Civillikuma 1402. pantam saistības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai nu no neatļautas darbības vai pēc likuma.

Tiesas ieskatā apstāklis, ka starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašniekiem nebija noslēgts zemes nomas līgums, neatbrīvo atbildētājus no pienākuma maksāt zemes nomas maksu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata.

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

Tiesas uzskata, ka prasītājam saskaņā ar noslēgto cesijas līgumu ir tiesības prasīt zemes nomas parādu no dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Civillikuma 927. pantu, kurš noteic īpašnieka tiesības pār lietu, saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktu un 54. panta otro daļu (redakcijās no 2009. gada līdz 2011. gadam).

Tiesa konstatē, ka aprēķinot zemes nomas parādu par periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, prasītājs ir piemērojis šādu procentu likmi: no 2009. gada 1. janvāra līdz 2009. gada 31. oktobrim 5 %, no 2009. gada 1. novembra līdz 2011. gada 1. aprīlim 6 % no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesa konstatē, ka vairāki atbildētāji ir iebilduši par zemes nomas maksas aprēķināto apmēru par strīdus periodu, norādot, ka prasītājs nav ņēmis vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otro daļu kopsakarā ar pārejas noteikumu 40. punktu.

Līdz ar to ir nepieciešams konstatēt, kāds bija normatīvais regulējums strīdus periodā.

[17.1] Tiesa konstatē, ka likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 54. panta otrās daļas pirmais teikums redakcijās, kas bija spēkā no 2007. gada 1. janvāra līdz 2009. gada 31. oktobrim, noteica, ka zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt 5 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Saskaņā ar minētā likuma pārejas noteikumu 40. punktu (redakcijā, kas bija spēkā no 2008. gada 27. marta līdz 2009. gada 31. oktobrim) privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54. panta otrās daļas pirmajā teikumā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 %.

Savukārt Privatizācijas likuma 54. panta otrās daļas pirmais un otrais teikums redakcijās, kas ir spēkā no 2009. gada 1. janvāra, noteica, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Saskaņā ar minētā likuma pārejas noteikumu 40. punktu (redakcijā, kas bija spēkā no 2009. gada 1. novembra līdz 2011. gada 31. janvārim) privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54.panta otrajā daļā paredzētajai kārtībai, 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 %.

Ar Satversmes tiesas spriedumiem (2009. gada 15. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2008-36-01 un Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedumu lietā Nr. 2010-22-01) minētās normas (attiecībā uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām) atzītas par spēku zaudējušām.

Judikatūrā ir atzīsts, ka likumdevēja mērķis ir nomas maksas pieauguma 25 % ierobežojumu 2008., 2009. un 2010.gadā piemērot visos zemes piespiedu nomas gadījumos neatkarīgi no tā, vai iepriekš nomas līgums bijis noslēgts, vai nav bijis noslēgts. [..] Izšķirot pušu strīdu par nomas maksas apmēru par 2008., 2009. un 2010.gadu tiesai ir jāpiemēro paredzēto nomas maksas pieauguma ierobežojumu. (*skat. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2013. gada 1. oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-0097/2013 un 2015. gada 28. oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-0109-15*).

[17.2] Civillikuma 3. pants noteic, ka katra civiltiesiskā attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība ir radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Ņemot vērā minēto un Civilprocesa likuma 5. panta sestā daļā noteikto, tiesa par pamatotu atzīst atbildētāju argumentu, ka prasītājs, aprēķinot zemes nomas maksu par 2009. – 2010. gadu, nav ņēmis vērā, ka zemes nomas maksa 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk par 25 %.

[17.3] Ievērojot Privatizācijas likuma pārejas noteikumu 40. punktu, zemes nomas apmērs 2009. un 2010. gadā ir nosakāms, ņemot vērā 2007. gada zemes nomas maksu un secīgi 2008. gada nomas maksu.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta sniegto informāciju 2007. gada 1. janvārī strīdus zemesgabala kadastrālā vērtība bija 6709 LVL, kas saskaņā ar Latvijas Bankas noteikto valūtas kursu ir 9546,05 *euro*.

Ņemot vērā minēto, dzīvojamai mājai zemes nomas maksu par 2009. un 2010. gadu aprēķina, vispirms aprēķinot zemes nomas maksu 2007. gadam, proti, 9546,05 *euro* (kadastrālā vērtība 2007. gadā) x 5% x 1106 m^2 / 1132 m^2 = 466,34 *euro*, secīgi 2008. gadā zemes nomas maksa bija 466,34 + 25% = 582,92 *euro*, līdz ar to 2009. gadā 582,92 *euro* + 25% = 728,66 *euro*, bet 2010. gadā 728,66 *euro* + 25% = 910,82 *euro*.

[17.3.1] Tiesa atzīst, ka no atbildētājām par labu prasītājam, atbilstoši atbildētāju īpašumā esošajām domājamām daļām, piedzenams zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim atbilstoši šādam aprēķinam:

a. No /pers. A/ par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim 20,42 *euro* (par 2009.gadu 9,08 *euro*, kas aprēķināti 728,66 *euro* (nomas maksa mājai) x 387/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), par 2010. gadu 11,34 *euro*, kas aprēķināti 910,82 *euro* (nomas maksa mājai) x 387/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), bet par periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim 13,85 *euro*, pavisam kopā 34,27 *euro*;

b. No /pers. B/ par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim 20,26 *euro* (par 2009.gadu 9,00 *euro*, kas aprēķināti 728,66 *euro* (nomas maksa mājai) x 384/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), par 2010. gadu 11,26 *euro*, kas aprēķināti 910,82 *euro* (nomas maksa mājai) x 384/31073 (domājamās daļas kopīpašumā)), bet par periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim 13,74 *euro*, pavisam kopā 34,00 *euro*;

c. No /pers. C/ par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim 20,26 *euro* (par 2009.gadu 9,00 *euro*, kas aprēķināti 728,66 *euro* (nomas maksa mājai) x 384/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), par 2010. gadu 11,26 *euro*, kas aprēķināti 910,82 *euro* (nomas maksa mājai) x 384/31073 (domājamās daļas kopīpašumā)), bet par periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim 13,74 *euro*, pavisam kopā 34,00 *euro*;

d. No /pers. D/ par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim 20,31 *euro* (par 2009.gadu 9,03 *euro*, kas aprēķināti 728,66 *euro* (nomas maksa mājai) x 385/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), par 2010. gadu 11,28 *euro*, kas aprēķināti 910,82 *euro* (nomas maksa mājai) x 385/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), bet par periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim 13,77 *euro*, pavisam kopā 34,08 *euro*;

e. No /pers. E/ par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim 20,47 *euro* (par 2009.gadu 9,10 *euro*, kas aprēķināti 728,66 *euro* (nomas maksa mājai) x 388/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), par 2010. gadu 11,37 *euro*, kas aprēķināti 910,82 *euro* (nomas maksa mājai) x 388/31073 (domājamās daļas kopīpašumā)), bet par periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim 13,88 *euro*, pavisam kopā 34,35 *euro*.

f. No /pers. F/ par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim 20,36 *euro* (par 2009.gadu 9,05 *euro*, kas aprēķināti 728,66 *euro* (nomas maksa mājai) x 386/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), par 2010. gadu 11,31 *euro*, kas aprēķināti 910,82 *euro* (nomas maksa mājai) x 386/31073 (domājamās daļas kopīpašumā)), bet par periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim 13,81 *euro*, pavisam kopā 34,17 *euro*;

g. No /pers. G/ par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim 20,47 *euro* (par 2009.gadu 9,10 *euro*, kas aprēķināti 728,66 *euro* (nomas maksa mājai) x 388/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), par 2010. gadu 11,37 *euro*, kas aprēķināti 910,82 *euro* (nomas maksa mājai) x 388/31073 (domājamās daļas kopīpašumā)), bet par periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim 13,88 *euro*, pavisam kopā 34,35 *euro*.

h. No /pers. H/ par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2010. gada 31. decembrim 20 *euro* (par 2009.gadu 8,89 *euro*, kas aprēķināti 728,66 *euro* (nomas maksa mājai) x 379/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), par 2010. gadu 11,11 *euro*, kas aprēķināti 910,82 *euro* (nomas maksa mājai) x 379/31073 (domājamās daļas kopīpašumā), bet par periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim 13,56 *euro*, pavisam kopā 33,56 *euro*.

[17.3.2] Ņemot vērā minēto, tiesa uzskata par noraidāmu prasītāja prasību daļā pret /pers. A/ par 97,31 *euro* (131,58 – 34,27 *euro*), pret /pers. B/ par 96,56 *euro* (130,56 – 34 *euro*), pret /pers. C/ par 96,56 *euro* (130,56 – 34 *euro*), pret /pers. D/ par 96,82 *euro* (130,90 – 34,08 *euro*), pret /pers. E/ par 97,57 *euro* (131,92 – 34,35 *euro*), pret /pers. F/ par 97,07 *euro* (131,24 – 34,17 *euro*), pret /pers. G/ par 97,57 *euro* (131,92 – 34,35 *euro*), pret /pers. H/ par 95,29 *euro* (128,85 – 33,56 *euro*) piedziņu.

[17.3.3] Tiesa uzskata par nepamatotiem prasītāja iebildumus, ka tiesa nav tiesīga noteikt nomas maksu par 2007. un 2008. gadu, jo puses šādu prasījumu nav izvirzījušas un nav samaksājušas valsts nodevu.

Civilprocesa likuma 93. panta pirmā daļa noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Līdz ar to tiesas ieskatā atbildētāji, iebilstot pret prasību, ir tiesīgi izteikt iebildumus par to, iesniedzot attiecīgus pierādījumus par to kā aprēķināma zemes nomas maksa strīdus periodā.

[17.4] Atbildētājs/pers. H/ ir iebildis pret prasību, norādot, ka ir iestājies noilgums un atsaucies uz Komerclikuma 406. pantu, kas noteic komercdarījumu noilgumu 3 gadu laikā.

[17.4.1] Tiesas ieskatā atbildētājs nepamatoti uzskata, ka strīda izšķiršanā ir piemērojami Komerclikuma noteikumi par noilgumu.

Komerclikuma 1. pantā noteikts, ka komersants ir komercreģistrā ierakstīta fiziskā persona (individuālais komersants) vai komercsabiedrība (personālsabiedrība un kapitālsabiedrība).

Savukārt, Komerclikuma 388. pantā noteikts, ka komercdarījumi ir komersanta tiesiskie darījumi, kas saistīti ar komercdarbību.

Tiesa konstatē, ka strīdus periodā no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim zemesgabala īpašnieks bija /pers. I/, lietā nav gūti pierādījumi, ka viņš ir bijis reģistrēts komercreģistrā kā komersants, līdz ar to uz šo periodu nav attiecināms Komerclikuma 406. pants par komercdarījumu noilgumu.

Tiesas ieskatā šo apstākli nemaina tas, ka 2017. gada 28. augustā prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem ir cedētas komersantam – SIA "Zemes īpašnieku ģilde", jo atbilstoši Civillikuma 1800. panta uz cesionāru pāriet tikai prasījuma tiesības, bet ne tā līgumiskā attiecība, no kuras šī tiesība izriet (*skat. Rīgas apgabaltiesas 2019. gada 28. februāra spriedumu lietā Nr. C30698716*).

[17.4.2] Atbilstoši Civillikuma 1895. pantam vispārējais civiltiesiskais noilgums saistību tiesībās ir 10 gadi.

No lietas materiālos esošās informācijas konstatējams, ka zvērinātu advokātu birojs "AMICUS CURIAE" ar 2018. gada 5. novembra paziņojumu ir informējis atbildētājus par cesijas līgumu, ko noslēdzis iepriekšējās zemes īpašnieks un prasītājs, kā arī par zemes nomas parādu par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim.

Civillikuma 1905. pantā noteikts, ka atgādinājums parādniekam pārtrauc noilgumu.

Ņemot vērā minēto, tiesa konstatē, ka atbildētāji ar 2018. gada 5. novembra paziņojumu ir tikuši informēti par zemes nomas parādu par strīdus periodu, kas pārtrauc noilgumu, tādējādi nav konstatējams saistību noilgums.

[18] No lietas materiāliem redzams, ka prasītājs, ceļot prasību tiesā, samaksājis valsts nodevu 157,13 *euro* un lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 18,49 *euro*.

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.

Līdz ar to proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram no katra atbildētāja par labu prasītājam piedzenami tiesas izdevumi - valsts nodeva

5,12 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 0,60 *euro* apmērā.

[19] Prasītājs lūdzis piedzīt no atbildētājiem ar lietas vešanu saistītos izdevumus 203 *euro* apmērā, ko veido izdevumi advokāta palīdzības samaksai, ko apstiprina lietas materiāliem pievienotais zvērinātas advokātes Elīnas Dupates izrakstītais rēķins.

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 [..].

Ar lietas vešanu saistītie izdevumi – proti, izdevumi advokāta palīdzības samaksai, prasībās, kurām ir mantisks raksturs, un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 *euro*, ir atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 % no prasījumu apmierinātās daļas, kā to noteic Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunkts. Savukārt Civilprocesa likuma 44. panta ceturtā daļa paredz, 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.

Apmierinātā prasījumu daļa lietā ir 272,78 *euro*, līdz ar to 15 % no apmierinātās prasības summas ir 40,92 *euro*, kas ir maksimālā summa, ko tiesa šajā lietā var piedzīt advokāta palīdzības samaksai par prasības izskatīšanu pirmās instances tiesā.

Ņemot vērā minēto, par labu prasītājam piedzenami izdevumi advokāta palīdzības samaksai no katra atbildētāja 5,12 *euro.*

[20] Civilprocesa likuma 204.[1] pants noteic, ka, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Ņemot vērā minēto, tiesa nosaka atbildētājiem termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 96. panta piekto daļu, 97., 192., 193., 194., 250.[25] pantiem, tiesa

nosprieda

Akciju sabiedrības "Zemes īpašnieku ģilde" prasību vienkāršotā procedūrā pret /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. G/, /pers. H/ par parāda piedziņu apmierināt daļēji.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu Akciju sabiedrībai "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, zemes nomas maksas parādu 34,27 *euro* par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim un tiesāšanās izdevumus - valsts nodevu 5,12 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,60 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu Akciju sabiedrībai "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, zemes nomas maksas parādu 34 *euro* par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, valsts nodevu 5,12 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,60 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu Akciju sabiedrībai "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, zemes nomas maksas parādu 34 *euro* par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, valsts nodevu 5,12 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,60 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu Akciju sabiedrībai "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, zemes nomas maksas parādu 34,08 *euro* par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, valsts nodevu 5,12 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,60 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, par labu Akciju sabiedrībai "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, zemes nomas maksas parādu 34,35 *euro* par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, valsts nodevu 5,12 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,60 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*.

Piedzīt no /pers. F/, personas kods /personas kods/, par labu Akciju sabiedrībai "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, zemes nomas maksas parādu 34,17 *euro* par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, valsts nodevu 5,12 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,60 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*.

Piedzīt no /pers. G/, personas kods /personas kods/, par labu Akciju sabiedrībai "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, zemes nomas maksas parādu 34,35 *euro* par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, valsts nodevu 5,12 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,60 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*.

Piedzīt no /pers. H/, personas kods /personas kods/, par labu Akciju sabiedrībai "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, zemes nomas maksas parādu 33,56 *euro* par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 30. aprīlim, valsts nodevu 5,12 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,60 *euro*, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*.

Atzīt Akciju sabiedrības "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, /pers. E/, personas kods /personas kods/, /pers. F/, personas kods /personas kods/, /pers. G/, personas kods /personas kods/, /pers. H/, personas kods /personas kods/, likumiskos 6 % gadā no piedzītās, bet neatmaksātās parāda summas.

Noraidīt Akciju sabiedrības "Zemes īpašnieku ģilde" prasību daļā pret /pers. A/ par zemes nomas parāda 97,31 *euro* piedziņu, pret /pers. B/ par zemes nomas parāda 96,56 *euro* piedziņu, pret /pers. C/ par zemes nomas parāda 96,56 *euro* piedziņu, pret /pers. D/ par zemes nomas parāda 96,82 *euro* piedziņu, pret /pers. E/ par zemes nomas parāda 97,57 *euro* piedziņu, pret /pers. F/ par zemes nomas parāda 97,07 *euro* piedziņu, pret /pers. G/ par zemes nomas parāda 97,57 *euro* piedziņu, pret /pers. H/ par zemes nomas parāda 95,29 *euro* piedziņu.

Samaksa veicama Akciju sabiedrības "Zemes īpašnieku ģilde", reģistrācijas Nr.40003974813, norēķinu kontā – AS "Swedbank", kontā Nr. LV10HABA0551019036475.

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

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā, Jēzusbaznīcas ielā 6, Rīgā.

Tiesnesis V.Prudņikovs