Lietas arhīva Nr. C-1064-21/26
ECLI:LV:RVPT:2021:0210.C30853719.8.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 10.februārī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
tiesnese K.Kraveca
rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "LansiMed" prasībā pret /pers. A/ par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2019.gada 10.decembrī ar prasības pieteikuma precizējumiem, grozījumiem un papildinājumiem 2020.gada 3.martā (lietas 57.lapa), 2020.gada 11.maijā (lietas 71.-82..lapa), 2020.gada 4.augustā (lietas 193.-195.lapa), 2020.gada 23.septembrī (lietas 225.-227.lapa) un 2020. gada 10. decembrī (lietas 236.-240.lapa) prasītājs SIA "LansiMed" cēlis tiesā prasību pret atbildētāju /pers. A/ par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Prasībā norādīts, ka saskaņā ar Zemesgrāmatā esošo informāciju dzīvojamā ēka /adrese/ saistīta ar zemesgabalu 4460 m^2 platībā, kas noteikts ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 8.aprīļa lēmumu Nr.13/4.

Saskaņā ar mērnieka 2002.gada 26.septembrī izstrādāto piesaistāmi zemju robežu plānu dzīvojamā ēka /adrese/, piesaistītā zemesgabala platība ir mazliet mazāka jeb 4245 m^2. No šī plāna redzams, ka zemesgabala daļa, kas iezīmēta ar "C" ir 2127 m^2 liela un, ka tā ir 89.grupa 157.grunts. Pēc SIA "LansiMed" zemesgrāmatas nodalījuma kadastra numura redzams, ka šī grupa un grunts ir prasītājam piederošā zemesgabala kadastra numura beidzamie skaitļi.

Tas, ka zemesgabala daļa 2127 m^2 pieder prasītājam, papildus apliecina arī mērnieka /pers. C/ 2016.gada 2.maijā izstrādātais SIA "LansiMed" zemesgabala vizuālais situācijas plāns, kurā segments "B" ar platību 2127 m^2 ir identificēts kā dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala daļa.

To pašu apliecina arī dzīvojamās mājas apsaimniekotāja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" rīcība, noslēdzot zemes nomas līgumu ar prasītāju tieši par šo platību.

Līdz ar to prasītājs secina, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki jau lieto un no prasītāja nomā zemesgabalu 2127 m^2 platībā.

2016.gada 16.septembrī starp prasītāju un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" tika noslēgts dzīvojamai ēkai /adrese/, piesaistītās zemesgabala daļas 2127 m^2 platībā piespiedu nomas līgums. 2018.gada 31.decembrī beidzās šī līguma darbības termiņš un prasītājs nolēmis zemes piespiedu nomas līgumu slēgt individuāli ar katru dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļa īpašnieku.

Norāda, ka ar daļu no dzīvojamās mājas kopīpašniekiem ir noslēgti vienādi zemes nomas līgumi, nosakot no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksu 4 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija – 6 % gadā. Līgums ar Atbildētāju nav noslēgts.

Līgums ar atbildētāju nav ticis noslēgts, kaut no prasītāja puses katram daudzīvokļu mājas īpašniekam tika nosūtīti pieprasījumi noslēgts zemes nomas līgumu.

Atbildētāja ir dzīvokļa īpašniece visā strīdus periodā, tas ir, no 2019.gada 1.janvārim līdz šim brīdim.

Norāda, ka, lai noteiktu zemes nomas patieso atlīdzību ir jāņem vērā nekustamā īpašuma nodokļa likme (speciāls nodoklis kapitālam, kāds nav vērtspapīriem), inflācija, ienākums, riski.

Prasītājs uzskata, ka zemes piespiedu nomas maksas apmērs, kas pildīs patiesās atlīdzības funkciju par zemes lietošanu, ir 6 %.

Tā kā zemes īpašniekiem arī pēc 2019.gada 1.maija joprojām ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli, kas Rīgā veido 1,5 % no zemes kadastrālās vērtības, tad zemes nomas maksai ir jābūt lielākai kā 5 % no zemes kadastrālās vērtības.

Atsaucoties uz likuma "Par tiesu varu" 3.panta pirmo daļu, 5.pantu un Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumā lietā Nr.SKC-450/2002 paustajām atziņām, prasītājs uzskata, ka tiesām ir pienākums izskatīt arī citus būtiskus jautājumus zemes piespiedu nomas jautājumā, kas starp pusēm var radīt būtiskus strīdus.

Praksē pieņemts, kas nokavējuma procentu apmērs ir 0,05 % dienā no nenomaksātās nomas maksas jeb 18,25 % gadā. Šāds apmērs ir paredzēts, piemēram, likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.panta otrajā daļā, Apdrošināšanas un pārapdrošināšanas likuma 289.panta otrajā daļā. Prasītājs uzskata, ka ir pamats līgumā noteikt nokavējuma procentus 0,05 % apmērā par katru maksājuma kavējuma dienu, it īpaši ņemot vērā to apstākli, ka no iedzīvotāju maksājumiem un to kavējumiem ir atkarīgs kā un kādā laikā prasītājs spēs norēķināties ar valsti par nekustamo īpašuma nodokļa samaksu par nomājamo zemesgabalu, kur nokavējuma procentu apmērs ir 0,05 % dienā.

2020.gada 23.jūlijā Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisija nolēma apstiprināt dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamās zemes gabala plānu un noteikt, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir aptuveni 4751 m^2. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam.

No plāna un lēmuma izriet, ka daļa no dzīvojamai mājai /adrese/, noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 2265 m^2 platībā ir zemesgabals ar kadastra numuru /numurs /, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /. Pēc šī nodalījuma redzams, ka zemesgabals ir prasītāja īpašums, par kuras nomu arī pastāv strīds.

Neskatoties uz likuma prasībām, atbildētāja to ignorē un jau divus gadus neveic zemes nomas maksas samaksu prasītājam, pie kam nekādā apmērā. Atbildētājas rīcība ir prettiesiska un izskatās, ka atbildētāja ir gatava nemaksāt nomu, kamēr nebūs izskatīta civillieta. Prasītājs nav saņēmis no atbildētājas nekādu samaksu par zemes nomu no 2019. gada 1. janvāra, tādēļ prasītājs papildina prasību ar zemes nomas maksas parāda piedziņu, norādot prasības aprēķinu par periodu no 01.01.2019 -31.12.2020 89,36 EUR apmērā.

Prasība pamatota ar Latvijas Republikas Satversmes 105.panta pirmo teikumu, Satversmes tiesas likuma 32.panta otro daļu, Civillikuma 994.panta pirmo daļu, 1071., 1651.pantu, 1652.panta 3.punktu, 1662., 1668.^{3}, 1754., 1756., 1757.pantu, 1759.panta 1.punktu, 1765.panta pirmo un otro daļu, 2120., 2123., 2124.pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) 54.panta otrās daļas 2.punktu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punktu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) 12.panta 2.^{1} daļas 2.punktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu, 6.panta otrās daļas 4.punktu, 17.^{2} panta trešo un piekto daļu, 17.^{7} pantu, likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.panta otro daļu, Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 4.panta pirmo daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu, 13.panta pirmo daļu, 1999.gada 19.janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 3.punktu, Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedumiem lietās Nr.2008-36-01, Nr.2017-17-01.

Pēdējā prasības pieteikuma grozījumu redakcijā, kas saņemta tiesā 2020. gada 10.decembrī, prasītājs lūdz:

- atzīt, ka no 2019.gada 1.janvāra starp SIA "LansiMed" kā iznomātāju un /pers. A/, kura ir dzīvokļa /adrese /, īpašniece kā nomnieku pastāv dzīvojamai mājai /adrese/ piesaistītā zemesgabala piespiedu nomas attiecības ar šādiem noteikumiem:

Nomas priekšmets: zemesgabals 2127 m^2 platībā;

Nomas maksa:

- 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 zemes nomas maksas apmērs ir 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

Atbildētājas atbildības apmērs: 2620/399090;

Piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu 89,36 EUR un visus tiesāšanās izdevumus.

2020. gada 24. februārī tiesā saņemti atbildētājas rakstveida paskaidrojumi.

Atbildētāja paskaidrojumos norāda, ka prasību neatzīst un lūdz to noraidīt. Norāda, ka saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu, zemesgabala daļas īpašniekam ir pienākums slēgt piespiedu nomas līgumu nevis ar daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem, bet ar nama apsaimniekotāju SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

2020. gada 13. novembrī tiesā saņemta daļēja atteikšanās no prasības, ar ko prasītājs atsakās no prasības daļā par zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņa noteikšanu; par nokavējuma procentu noteikšanu; par rēķina piegādes izdevumu segšanas noteikšanu.

2020. gada 17.decembrī lietas dalībnieki informēti, ka, pamatojoties uz 06.11.2020 Ministru kabineta rīkojumu nr. 655 "Par ārkārtas situācijas izsludināšanu" un 2020.gada 5.jūnija Covid-19 infekcijas izplatības un pārvaldības likuma 10.pantu, lieta tiks izskatīta rakstveida procesā 2021. gada 10.februārī.

Motīvu daļa

Pārbaudot rakstveida pierādījumus civillietā, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs / prasītājam 2016.gada 22.jūnijā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/ (kadastra Nr./numurs /), kas sastāv no zemesgabala 5731 m^2 platībā (lietas 22.lapa).

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /reģistrēts nekustamais īpašums – piecstāvu dzīvojamā ēka ar adresi /adrese / (kadastra Nr./numurs /). Ēka saistīta ar zemesgabalu 4245 m^2 platībā /adrese/, kas noteikta ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 8.aprīļa lēmumu Nr.13/4 (bijusī grupa 89, grunts 78 un 157 daļas un zemesgabala ar kadastra Nr./numurs /daļa) (lietas 23.-25.lapa).

Atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /2011.gada 24.maijā atbildētājai nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli /numurs/un 2620/399090 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese/ (lietas 13.lapa).

Saskaņā ar 2002.gada 26.novembra zemes robežu plānu ēku un būvju īpašumam /adrese/ (kadastra Nr./numurs /), piesaistītās zemes kopplatība ir 4245 m^2. No šī plāna redzams, ka zemesgabala daļa, kas iezīmēta ar burtu "C" ir 2127 m^2 liela un, ka tā ir 89.grupa 157.grunts (lietas 37.lapa).

Mērnieka 2016.gada 2.maija pārskata plānā zemesgabala daļa ar platību 2127 m^2 iezīmēta ar burtu "B" un arī norādīta kā dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala daļa (lietas 38.lapa).

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) noteikts, ka zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

No 2019.gada 12.jūlija minētajā likumā, tajā skaitā 54.panta pirmajā daļā valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" aizstāta ar valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicošu institūciju.

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

Lietā nav strīda, ka dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītais zemesgabals 2127 m^2 platībā ir prasītājam piederošā zemesgabala ar kadastra Nr./numurs /daļa. Tāpat arī lietā nav strīda, ka prasītājam piederošā zeme 2127 m^2 platībā, kas ir daļa no zemesgabala /adrese/ (kadastra Nr./numurs /), bija dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības daļa laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 30.jūlijam.

Ar Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2020.gada 23.jūlija lēmumu Nr.995 "Par dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu" apstiprināts dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāns un noteikts, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 4751 m^2. Lēmums pieņemts pamatojoties uz Rīgas domes 2020.gada 15.jūlija lēmumu Nr.596 "Par kvartāla starp Raunas ielu, Laimdotas ielu, Biķernieku ielu un Ķeguma ielu, Rīgā, tematiskā plānojuma apstiprināšanu", kas nav pārsūdzams(lietas 200.lapa).

Ievērojot, ka mājas valde ir apstrīdējusi Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2020.gada 23.jūlija lēmumu Nr.995 prasītājs, vadoties no Administratīvā procesa likuma 80. panta pirmā daļas, nolūkā nevilcināt lietu atkarībā no administratīvā akta spēkā stāšanās, lūdz noteikt, ka nomas priekšmets ir zemesgabals 2127 m^2 platībā.

Tādējādi tiesa konstatē, ka lietā nav strīda, ka dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības daļa, kas pieder prasītājam ir 2127 m^2.

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.punkts*).

Augstākās tiesas praksē vairākkārt norādīts, ka, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements.

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*).

Tiesa par nepamatotu atzīst atbildētājas viedokli, ka prasītājam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku, konkrētajā gadījumā ar SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

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

Arī 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.

Vienlaicīgi minētā likuma 6.panta otrās daļas 4.punktā noteikts, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.^{7} pantu līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēdz, ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.2 panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus.

Minētā likuma 17.^{2} panta pirmā daļa noteic, ka līgumu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks un attiecīgā pakalpojuma sniedzējs, ņemot vērā šā panta otrās daļas noteikumus, bet šī panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā – dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu īpašnieku lēmumu, pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikts privatizētā objekta īpašnieka (dzīvokļa īpašnieka) pienākums slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Arī minētā likuma 54.panta pirmajā noteikts zemesgabala īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Tādējādi tiesa atzīst, ka, lai arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikts, ka līguma par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība, vienlaikus likumdošanā noteikts plašāks personu loks, kuru kompetencē ietilpst šāda darījuma noslēgšana, proti, to var slēgt dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona vai arī dzīvojamās mājas pārvaldnieks.

Tiesa uzskata, ka likumdošanā paredzētās tiesības slēgt zemes nomas līgumu ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku nenozīmē, ka prasību nevar celt pret dzīvokļa īpašnieku.

Turklāt būtiski ir tas, ka primāri zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv tieši starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem, tādēļ primāri tas ir dzīvokļa īpašnieka individuāls pienākums atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajai daļai, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajai daļai un 17.^{7} pantam.

Arī judikatūrā nostiprinājusies atziņa, ka tiesiskā attiecība zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) (*skat. Senāta paplašinātā sastāva 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-5/2019 8.1.punkts*).

Lietā noskaidrots, ka prasītājam nav spēkā esoša līguma par prasītājam piederošā zemesgabala daļas nomu nedz ar dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieku, nedz atbildētāju. Tāpat lietā nav strīda, ka dzīvojamā māja /adrese/, ir nodota privatizācijai.

Tādējādi tiesa atzīst par nepamatotiem atbildētājas iebildumus, ka zemes nomas līguma slēgšana ietilpst tikai dzīvojamās ēkas /adrese/, pārvaldnieka kompetencē.

Tiesa secina, ka lietā ir pierādīts, ka pastāv likumīgs pamats zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanai starp pusēm atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma domājamo daļu apmērā, apmierinot prasību šajā daļā.

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

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.

Līdz ar to zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma – prasīt samaksu par zemes lietošanu no atbildētājas. Savukārt atbildētājai kā dzīvokļa īpašniecei ir pienākums maksāt prasītājam kā zemes īpašniekam zemes nomas maksu neatkarīgi no tā, ka starp pusēm nav noslēgts rakstveida zemes nomas līgums.

Tiesa atzīst, ka zemes nomas maksa par laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim nosakāma likumos noteiktajā apmērā – 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar Civillikuma 3.pantu katra civiltiesiskā attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies.

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 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 2019. gada 1.janvāra nosakāma līdz 4 % 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.

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 zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Atbilstoši Civillikuma 2120.pantam, nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu.

Saskaņā ar Civillikuma 2123.pantu, pušu nevienošanās gadījumā nomas maksas apmēru nosaka tiesa.

Grozot prasību par zemes nomas maksas apmēru laika periodā no 2019.gada 1.maija (no 8,77 % uz 6 %), prasītājs norādījis, ka, nosakot nomas maksu 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, prasītājs atlīdzībā saņems 3,65 %, nevis 5,27 %. Proti, prasītājs ir samazinājis patiesās atlīdzības apmēru.

Tiesa, ņemot vērā Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-42/2019 17.3.1.punktā paustās atziņas, atzīst par pamatotu, ka, nosakot zemes nomas maksas apmēru, ir jāņem vērā zemes īpašnieka pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.3.punktā 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 sprieduma lietā Nr.2017-17-01 21.1.punktā.

No lietas izriet, ka ar dzīvojamās mājas /adrese/, 23,91 % dzīvokļu īpašnieku ir noslēgti zemes nomas līgumi, nosakot no 2019.gada 1.maija nomas maksu 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

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.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka zemes nomas maksas apmērs no 2019.gada 1.maija nosakāms 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šāds apmērs ir samērīgs, taisnīgs un pilda patiesas atlīdzības funkciju par zemes nomu. Turklāt līdz 2018.gada 31.decembrim dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki maksāja zemes nomas maksu pietuvinātā apmērā – 5,85 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, pamatojoties uz prasītāja un dzīvojamās mājas pārvaldnieka noslēgto zemes piespiedu nomas līgumu.

Tiesa ņem vērā Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņu, ka tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa (*1994.gada 19.aprīļa sprieduma "Van de Hurk v The Netherlands" (iesnieguma Nr.16034/90) 61.punkts, Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1986.gada 13.oktobra lēmums lietā 10153/82 Aust*ria).

Līdz ar to tiesa nevērtē citus sākotnējā prasības pieteikumā un vēlākajos rakstveida paskaidrojumos ietvertos argumentus, jo tiem nav būtiskas un izšķirošas nozīmes lietā.

Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu 89,36 EUR apmērā par periodu no 2019.gada 1. janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 5. punktu, kas nosala, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmajai daļai un 13.panta pirmās daļas noteikumiem, dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes un nomas maksājumi ir aprēķināmi proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai.

No lietā esošajiem zemesgrāmatu ierakstiem ir redzams, ka atbildētājai piederošā dzīvokļa īpašuma Nr.66 sastāvā ietilpst 2620/399090 domājamās daļas no dzīvojamās mājas /adrese/.

Ievērojot prasītāja nomas maksas parāda aprēķinā ietvertās pozīcijas un ņemot vērā, ka ar šo spriedumu atzīts, ka nomas maksas apmērs līdz 2019.gada 30.aprīlim nosakāms 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet sākot ar 2019. gada 1.maiju 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, tiesa atzīst, ka prasītāja sastādītais parāda aprēķins ir pareizs un atbilst Dzīvokļu īpašuma likuma 10., 13. pantā noteiktajam, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt zemes nomas maksu proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai un pamatots. Turklāt atbildētāja nav iesniegusi iebildumus pret prasītāja nomas maksas parāda aprēķināšanu.

Ņemot vērā, ka lietā nav strīda par to, ka atbildētāja prasītājai zemes nomas maksu strīdus periodā nav samaksājusi, tiesa atzīst par pamatotu piedzīt no atbildētājas prasītājas labā zemes nomas maksu 89 EUR apmērā par periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim.

Prasītājs cēlis prasību par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas apmēra noteikšanu, kas ir viens no otra izrietošs prasījums un prasību par parāda piedziņu 89,36 EUR.

Prasītāja tiesas izdevumi sastāda samaksātā valsts nodeva EUR 140 apmērā (lietas 20.lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,33 EUR (lietas 20.lapa).

Tā kā celtā prasība ir apmierināma pilnā apmērā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu no atbildētājas prasītāja labā piedzenami tiesas izdevumi 144,33 EUR apmērā.

Ievērojot, ka kopējie lietā ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu apmērs atbilstoši uzziņai sastāda 16,63 EUR, saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, no atbildētājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 12,30 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punktu, prasītājam atlīdzināmi izdevumi advokāta palīdzības samaksai.

No lietas materiālos esošajiem 2019.gada 17.oktobra Rēķina Nr.B79-66 (lietas 19.lapa) un 2020.gada 7.maija Rēķina Nr.B79-66-2 (lietas 84.lapa) izriet, ka prasītāja izdevumi zvērināta advokāta E.Baļķena palīdzības samaksai kopā ir 484 EUR.

Ņemot vērā, ka atbildētāja nav iesniegusi iebildumus attiecībā par ar lietas vešanu saistīto izdevumu apmēru advokāta palīdzības samaksai tie, saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "d" apakšpunktu piedzenami no atbildētājas par labu prasītājam pilnā apmērā - 484 EUR.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, atbildētājai nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, skaitot to no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Tiesa atzīst, ka sakarā ar prasītāja atteikšanos no prasības, tiesvedība daļā par zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņiem, nokavējuma procentiem un par rēķinu piegādes izdevumu segšanu ir izbeidzama, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223. panta 4. punktu.

Rezolutīvā daļa

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42., 92. - 97., 189. - 193., 195. un 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda:

Apmierināt SIA "LansiMed" prasību pret /pers. A/ par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Atzīt, ka no 2019.gada 1.janvāra starp SIA "LansiMed", reģistrācijas Nr.40103884164, kā zemes iznomātāju un /pers. A/, personas kods /personas kods/, /adrese/, īpašnieci, kā nomnieku, pastāv dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala piespiedu nomas attiecības ar šādiem noteikumiem:

nomas priekšmets:

- zemesgabals 2127 m2 platībā;

nomas maksa:

- 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 zemes nomas maksas apmērs ir 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

/pers. A/, personas kods /personas kods/, atbildības apmērs:

- 2620/399090.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "LansiMed", reģistrācijas numurs 40103884164, zemes nomas maksas parādu 89,36 EUR par periodu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim, tiesas izdevumus 144,33 EUR un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 484 EUR, kopā 717,69 EUR (septiņi simti septiņpadsmit *euro* 69 centi).

Samaksa veicama SIA "LansiMed" norēķinu kontā Nr.LV32HABA0551039859360 akciju sabiedrībā "Swedbank".

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 12,30 EUR (divpadsmit *euro* 30 centi), samaksu veicot kontā Nr.LV51TREL2190458019000, norādot kā saņēmēju Tiesu administrāciju, reģistrācijas Nr.90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, maksājuma mērķis: Civillietā Nr.C30853720.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu – 10 dienas pēc sprieduma stāšanās spēkā.

Izbeigt tiesvedību SIA "LansiMed" prasībā pret /pers. A/ daļā par zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņiem, nokavējuma procentiem un par rēķinu piegādes izdevumu segšanu.

Dokuments, kas apliecina tiesas izdevumu samaksu par labu valstij – iesniedzams Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā, tiesas noteiktajā 10 dienu termiņā sprieduma labprātīgai izpildei.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas 2021.gada 10.februāra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Spriedums faktiski sastādīts 2021.gada 10.februārī.

Tiesnese *(personiskais paraksts)* K.Kraveca

NORAKSTS PAREIZS

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese K.Kraveca

Rīgā 2021.gada 10.februārī

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 10.februārī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa

tiesnese K.Kraveca

rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "LansiMed" prasībā pret /pers. A/ par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2019.gada 10.decembrī ar prasības pieteikuma precizējumiem, grozījumiem un papildinājumiem 2020.gada 3.martā (lietas 57.lapa), 2020.gada 11.maijā (lietas 71.-82..lapa), 2020.gada 4.augustā (lietas 193.-195.lapa), 2020.gada 23.septembrī (lietas 225.-227.lapa) un 2020. gada 10. decembrī (lietas 236.-240.lapa) prasītājs SIA "LansiMed" cēlis tiesā prasību pret atbildētāju /pers. A/ par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Prasībā norādīts, ka saskaņā ar Zemesgrāmatā esošo informāciju dzīvojamā ēka /adrese/ saistīta ar zemesgabalu 4460 m^2 platībā, kas noteikts ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 8.aprīļa lēmumu Nr.13/4.

Saskaņā ar mērnieka 2002.gada 26.septembī izstrādāto piesaistāmi zemju robežu plānu dzīvojamā ēka /adrese/, piesaistītā zemesgabala platība ir mazliet mazāka jeb 4245 m^2. No šī plāna redzams, ka zemesgabala daļa, kas iezīmēta ar "C" ir 2127 m^2 liela un, ka tā ir 89.grupa 157.grunts. Pēc SIA "LansiMed" zemesgrāmatas nodalījuma kadastra numura redzams, ka šī grupa un grunts ir prasītājam piederošā zemesgabala kadastra numura beidzamie skaitļi.

Tas, ka zemesgabala daļa 2127 m^2 pieder prasītājam, papildus apliecina arī mērnieka /pers. C/ 2016.gada 2.maijā izstrādātais SIA "LansiMed" zemesgabala vizuālais situācijas plāns, kurā segments "B" ar platību 2127 m^2 ir identificēts kā dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala daļa.

To pašu apliecina arī dzīvojamās mājas apsaimniekotāja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" rīcība, noslēdzot zemes nomas līgumu ar prasītāju tieši par šo platību.

Līdz ar to prasītājs secina, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki jau lieto un no prasītāja nomā zemesgabalu 2127 m^2 platībā.

2016.gada 16.septembrī starp prasītāju un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" tika noslēgts dzīvojamai ēkai /adrese/, piesaistītās zemesgabala daļas 2127 m^2 platībā piespiedu nomas līgums. 2018.gada 31.decembrī beidzās šī līguma darbības termiņš un prasītājs nolēmis zemes piespiedu nomas līgumu slēgt individuāli ar katru dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļa īpašnieku.

Norāda, ka ar daļu no dzīvojamās mājas kopīpašniekiem ir noslēgti vienādi zemes nomas līgumi, nosakot no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim zemes nomas maksu 4 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija – 6 % gadā. Līgums ar Atbildētāju nav noslēgts.

Līgums ar atbildētāju nav ticis noslēgts, kaut no prasītāja puses katram daudzīvokļu mājas īpašniekam tika nosūtīti pieprasījumi noslēgts zemes nomas līgumu.

Atbildētāja ir dzīvokļa īpašniece visā strīdus periodā, tas ir, no 2019.gada 1.janvārim līdz šim brīdim.

Norāda, ka, lai noteiktu zemes nomas patieso atlīdzību ir jāņem vērā nekustamā īpašuma nodokļa likme (speciāls nodoklis kapitālam, kāds nav vērtspapīriem), inflācija, ienākums, riski.

Prasītājs uzskata, ka zemes piespiedu nomas maksas apmērs, kas pildīs patiesās atlīdzības funkciju par zemes lietošanu, ir 6 %.

Tā kā zemes īpašniekiem arī pēc 2019.gada 1.maija joprojām ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli, kas Rīgā veido 1,5 % no zemes kadastrālās vērtības, tad zemes nomas maksai ir jābūt lielākai kā 5 % no zemes kadastrālās vērtības.

Atsaucoties uz likuma "Par tiesu varu" 3.panta pirmo daļu, 5.pantu un Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumā lietā Nr.SKC-450/2002 paustajām atziņām, prasītājs uzskata, ka tiesām ir pienākums izskatīt arī citus būtiskus jautājumus zemes piespiedu nomas jautājumā, kas starp pusēm var radīt būtiskus strīdus.

Praksē pieņemts, kas nokavējuma procentu apmērs ir 0,05 % dienā no nenomaksātās nomas maksas jeb 18,25 % gadā. Šāds apmērs ir paredzēts, piemēram, likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.panta otrajā daļā, Apdrošināšanas un pārapdrošināšanas likuma 289.panta otrajā daļā. Prasītājs uzskata, ka ir pamats līgumā noteikt nokavējuma procentus 0,05 % apmērā par katru maksājuma kavējuma dienu, it īpaši ņemot vērā to apstākli, ka no iedzīvotāju maksājumiem un to kavējumiem ir atkarīgs kā un kādā laikā prasītājs spēs norēķināties ar valsti par nekustamo īpašuma nodokļa samaksu par nomājamo zemesgabalu, kur nokavējuma procentu apmērs ir 0,05 % dienā.

2020.gada 23.jūlijā Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisija nolēma apstiprināt dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamās zemes gabala plānu un noteikt, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir aptuveni 4751 m^2. Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam.

No plāna un lēmuma izriet, ka daļa no dzīvojamai mājai /adrese/, noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 2265 m^2 platībā ir zemesgabals ar kadastra numuru /numurs /, kas ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /. Pēc šī nodalījuma redzams, ka zemesgabals ir prasītāja īpašums, par kuras nomu arī pastāv strīds.

Neskatoties uz likuma prasībām, atbildētāja to ignorē un jau divus gadus neveic zemes nomas maksas samaksu prasītājam, pie kam nekādā apmērā. Atbildētājas rīcība ir prettiesiska un izskatās, ka atbildētāja ir gatava nemaksāt nomu, kamēr nebūs izskatīta civillieta. Prasītājs nav saņēmis no atbildētājas nekādu samaksu par zemes nomu no 2019. gada 1. janvāra, tādēļ prasītājs papildina prasību ar zemes nomas maksas parāda piedziņu, norādot prasības aprēķinu par periodu no 01.01.2019 -31.12.2020 89,36 EUR apmērā.

Prasība pamatota ar Latvijas Republikas Satversmes 105.panta pirmo teikumu, Satversmes tiesas likuma 32.panta otro daļu, Civillikuma 994.panta pirmo daļu, 1071., 1651.pantu, 1652.panta 3.punktu, 1662., 1668.^{3}, 1754., 1756., 1757.pantu, 1759.panta 1.punktu, 1765.panta pirmo un otro daļu, 2120., 2123., 2124.pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) 54.panta otrās daļas 2.punktu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punktu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) 12.panta 2.^{1} daļas 2.punktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu, 6.panta otrās daļas 4.punktu, 17.^{2} panta trešo un piekto daļu, 17.^{7} pantu, likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.panta otro daļu, Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 4.panta pirmo daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu, 13.panta pirmo daļu, 1999.gada 19.janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 3.punktu, Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedumiem lietās Nr.2008-36-01, Nr.2017-17-01.

Pēdējā prasības pieteikuma grozījumu redakcijā, kas saņemta tiesā 2020. gada 10.decembrī, prasītājs lūdz:

- atzīt, ka no 2019.gada 1.janvāra starp SIA "LansiMed" kā iznomātāju un /pers. A/, kura ir dzīvokļa /adrese /, īpašniece kā nomnieku pastāv dzīvojamai mājai /adrese/ piesaistītā zemesgabala piespiedu nomas attiecības ar šādiem noteikumiem:

Nomas priekšmets: zemesgabals 2127 m^2 platībā;

Nomas maksa:

- 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 zemes nomas maksas apmērs ir 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

Atbildētājas atbildības apmērs: 2620/399090;

Piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu 89,36 EUR un visus tiesāšanās izdevumus.

2020. gada 24. februārī tiesā saņemti atbildētājas rakstveida paskaidrojumi.

Atbildētāja paskaidrojumos norāda, ka prasību neatzīst un lūdz to noraidīt. Norāda, ka saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu, zemesgabala daļas īpašniekam ir pienākums slēgt piespiedu nomas līgumu nevis ar daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem, bet ar nama apsaimniekotāju SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

2020. gada 13. novembrī tiesā saņemta daļēja atteikšanās no prasības, ar ko prasītājs atsakās no prasības daļā par zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņa noteikšanu; par nokavējuma procentu noteikšanu; par rēķina piegādes izdevumu segšanas noteikšanu.

2020. gada 17.decembrī lietas dalībnieki informēti, ka, pamatojoties uz 06.11.2020 Ministru kabineta rīkojumu nr. 655 "Par ārkārtas situācijas izsludināšanu" un 2020.gada 5.jūnija Covid-19 infekcijas izplatības un pārvaldības likuma 10.pantu, lieta tiks izskatīta rakstveida procesā 2021. gada 10.februārī.

Motīvu daļa

Pārbaudot rakstveida pierādījumus civillietā, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs / prasītājam 2016.gada 22.jūnijā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Raunas ielā 58 k-4, Rīgā (kadastra Nr./numurs /), kas sastāv no zemesgabala 5731 m^2 platībā (lietas 22.lapa).

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /reģistrēts nekustamais īpašums – piecstāvu dzīvojamā ēka ar adresi /adrese / (kadastra Nr./numurs /). Ēka saistīta ar zemesgabalu 4245 m^2 platībā /adrese/, kas noteikta ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 8.aprīļa lēmumu Nr.13/4 (bijusī grupa 89, grunts 78 un 157 daļas un zemesgabala ar kadastra Nr./numurs /daļa) (lietas 23.-25.lapa).

Atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /2011.gada 24.maijā atbildētājai nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.66 un 2620/399090 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese/ (lietas 13.lapa).

Saskaņā ar 2002.gada 26.novembra zemes robežu plānu ēku un būvju īpašumam /adrese/ (kadastra Nr./numurs /), piesaistītās zemes kopplatība ir 4245 m^2. No šī plāna redzams, ka zemesgabala daļa, kas iezīmēta ar burtu "C" ir 2127 m^2 liela un, ka tā ir 89.grupa 157.grunts (lietas 37.lapa).

Mērnieka 2016.gada 2.maija pārskata plānā zemesgabala daļa ar platību 2127 m^2 iezīmēta ar burtu "B" un arī norādīta kā dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala daļa (lietas 38.lapa).

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā (redakcijā līdz 2019.gada 30.aprīlim) noteikts, ka zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

No 2019.gada 12.jūlija minētajā likumā, tajā skaitā 54.panta pirmajā daļā valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" aizstāta ar valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicošu institūciju.

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

Lietā nav strīda, ka dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītais zemesgabals 2127 m^2 platībā ir prasītājam piederošā zemesgabala ar kadastra Nr./numurs /daļa. Tāpat arī lietā nav strīda, ka prasītājam piederošā zeme 2127 m^2 platībā, kas ir daļa no zemesgabala Raunas ielā 58 k-4, Rīgā (kadastra Nr./numurs /), bija dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības daļa laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 30.jūlijam.

Ar Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2020.gada 23.jūlija lēmumu Nr.995 "Par dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu" apstiprināts dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāns un noteikts, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ~ 4751 m^2. Lēmums pieņemts pamatojoties uz Rīgas domes 2020.gada 15.jūlija lēmumu Nr.596 "Par kvartāla starp Raunas ielu, Laimdotas ielu, Biķernieku ielu un Ķeguma ielu, Rīgā, tematiskā plānojuma apstiprināšanu", kas nav pārsūdzams(lietas 200.lapa).

Ievērojot, ka mājas valde ir apstrīdējusi Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2020.gada 23.jūlija lēmumu Nr.995 prasītājs,

vadoties no Administratīvā procesa likuma 80. panta pirmā daļas, nolūkā nevilcināt lietu atkarībā no administratīvā akta spēkā stāšanās, lūdz noteikt, ka nomas priekšmets ir zemesgabals 2127 m^2 platībā.

Tādējādi tiesa konstatē, ka lietā nav strīda, ka dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības daļa, kas pieder prasītājam ir 2127 m^2.

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.punkts*).

Augstākās tiesas praksē vairākkārt norādīts, ka, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. 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*).

Tiesa par nepamatotu atzīst atbildētājas viedokli, ka prasītājam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku, konkrētajā gadījumā ar SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

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

Arī 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.

Vienlaicīgi minētā likuma 6.panta otrās daļas 4.punktā noteikts, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.^{7} pantu līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēdz, ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.2 panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus.

Minētā likuma 17.^{2} panta pirmā daļa noteic, ka līgumu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks un attiecīgā pakalpojuma sniedzējs, ņemot vērā šā panta otrās daļas noteikumus, bet šī panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā – dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu īpašnieku lēmumu, pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikts privatizētā objekta īpašnieka (dzīvokļa īpašnieka) pienākums slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Arī minētā likuma 54.panta pirmajā noteikts zemesgabala īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Tādējādi tiesa atzīst, ka, lai arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikts, ka līguma par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība, vienlaikus likumdošanā noteikts plašāks personu loks, kuru kompetencē ietilpst šāda darījuma noslēgšana, proti, to var slēgt dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona vai arī dzīvojamās mājas pārvaldnieks.

Tiesa uzskata, ka likumdošanā paredzētās tiesības slēgt zemes nomas līgumu ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku nenozīmē, ka prasību nevar celt pret dzīvokļa īpašnieku.

Turklāt būtiski ir tas, ka primāri zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv tieši starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem, tādēļ primāri tas ir dzīvokļa īpašnieka individuāls pienākums atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajai daļai, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajai daļai un 17.^{7} pantam.

Arī judikatūrā nostiprinājusies atziņa, ka tiesiskā attiecība zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) (*skat. Senāta paplašinātā sastāva 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-5/2019 8.1.punkts*).

Lietā noskaidrots, ka prasītājam nav spēkā esoša līguma par prasītājam piederošā zemesgabala daļas nomu nedz ar dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieku, nedz atbildētāju. Tāpat lietā nav strīda, ka dzīvojamā māja /adrese/, ir nodota privatizācijai.

Tādējādi tiesa atzīst par nepamatotiem atbildētājas iebildumus, ka zemes nomas līguma slēgšana ietilpst tikai dzīvojamās ēkas /adrese/, pārvaldnieka kompetencē.

Tiesa secina, ka lietā ir pierādīts, ka pastāv likumīgs pamats zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanai starp pusēm atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma domājamo daļu apmērā, apmierinot prasību šajā daļā.

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

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.

Līdz ar to zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma – prasīt samaksu par zemes lietošanu no atbildētājas. Savukārt atbildētājai kā dzīvokļa īpašniecei ir pienākums maksāt prasītājam kā zemes īpašniekam zemes nomas maksu neatkarīgi no tā, ka starp pusēm nav noslēgts rakstveida zemes nomas līgums.

Tiesa atzīst, ka zemes nomas maksa par laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim nosakāma likumos noteiktajā apmērā – 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar Civillikuma 3.pantu katra civiltiesiskā attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies.

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 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 2019. gada 1.janvāra nosakāma līdz 4 % 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.

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 zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Atbilstoši Civillikuma 2120.pantam, nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu.

Saskaņā ar Civillikuma 2123.pantu, pušu nevienošanās gadījumā nomas maksas apmēru nosaka tiesa.

Grozot prasību par zemes nomas maksas apmēru laika periodā no 2019.gada 1.maija (no 8,77 % uz 6 %), prasītājs norādījis, ka, nosakot nomas

maksu 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, prasītājs atlīdzībā saņems 3,65 %, nevis 5,27 %. Proti, prasītājs ir samazinājis patiesās atlīdzības apmēru.

Tiesa, ņemot vērā Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-42/2019 17.3.1.punktā paustās atziņas, atzīst par pamatotu, ka, nosakot zemes nomas maksas apmēru, ir jāņem vērā zemes īpašnieka pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.3.punktā 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 sprieduma lietā Nr.2017-17-01 21.1.punktā.

No lietas izriet, ka ar dzīvojamās mājas /adrese/, 23,91 % dzīvokļu īpašnieku ir noslēgti zemes nomas līgumi, nosakot no 2019.gada 1.maija nomas maksu 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

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.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka zemes nomas maksas apmērs no 2019.gada 1.maija nosakāms 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šāds apmērs ir samērīgs, taisnīgs un pilda patiesas atlīdzības funkciju par zemes nomu. Turklāt līdz 2018.gada 31.decembrim dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki maksāja zemes nomas maksu pietuvinātā apmērā – 5,85 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, pamatojoties uz prasītāja un dzīvojamās mājas pārvaldnieka noslēgto zemes piespiedu nomas līgumu.

Tiesa ņem vērā Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņu, ka tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa (*1994.gada 19.aprīļa sprieduma "Van de Hurk v The Netherlands" (iesnieguma Nr.16034/90) 61.punkts, Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1986.gada 13.oktobra lēmums lietā 10153/82 Aust*ria).

Līdz ar to tiesa nevērtē citus sākotnējā prasības pieteikumā un vēlākajos rakstveida paskaidrojumos ietvertos argumentus, jo tiem nav būtiskas un izšķirošas nozīmes lietā.

Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu 89,36 EUR apmērā par periodu no 2019.gada 1. janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 5. punktu, kas nosala, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmajai daļai un 13.panta pirmās daļas noteikumiem, dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes un nomas maksājumi ir aprēķināmi proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai.

No lietā esošajiem zemesgrāmatu ierakstiem ir redzams, ka atbildētājai piederošā dzīvokļa īpašuma Nr.66 sastāvā ietilpst 2620/399090 domājamās daļas no dzīvojamās mājas /adrese/.

Ievērojot prasītāja nomas maksas parāda aprēķinā ietvertās pozīcijas un ņemot vērā, ka ar šo spriedumu atzīts, ka nomas maksas apmērs līdz 2019.gada 30.aprīlim nosakāms 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet sākot ar 2019. gada 1.maiju 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, tiesa atzīst, ka prasītāja sastādītais parāda aprēķins ir pareizs un atbilst Dzīvokļu īpašuma likuma 10., 13. pantā noteiktajam, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt zemes nomas maksu proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai un pamatots. Turklāt atbildētāja nav iesniegusi iebildumus pret prasītāja nomas maksas parāda aprēķināšanu.

Ņemot vērā, ka lietā nav strīda par to, ka atbildētāja prasītājai zemes nomas maksu strīdus periodā nav samaksājusi, tiesa atzīst par pamatotu piedzīt no atbildētājas prasītājas labā zemes nomas maksu 89 EUR apmērā par periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim.

Prasītājs cēlis prasību par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas apmēra noteikšanu, kas ir viens no otra izrietošs prasījums un prasību par parāda piedziņu 89,36 EUR.

Prasītāja tiesas izdevumi sastāda samaksātā valsts nodeva EUR 140 apmērā (lietas 20.lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,33 EUR (lietas 20.lapa).

Tā kā celtā prasība ir apmierināma pilnā apmērā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu no atbildētājas prasītāja labā piedzenami tiesas izdevumi 144,33 EUR apmērā.

Ievērojot, ka kopējie lietā ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu apmērs atbilstoši uzziņai sastāda 16,63 EUR, saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, no atbildētājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 12,30 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punktu, prasītājam atlīdzināmi izdevumi advokāta palīdzības samaksai.

No lietas materiālos esošajiem 2019.gada 17.oktobra Rēķina Nr.B79-66 (lietas 19.lapa) un 2020.gada 7.maija Rēķina Nr.B79-66-2 (lietas 84.lapa) izriet, ka prasītāja izdevumi zvērināta advokāta E.Baļķena palīdzības samaksai kopā ir 484 EUR.

Ņemot vērā, ka atbildētāja nav iesniegusi iebildumus attiecībā par ar lietas vešanu saistīto izdevumu apmēru advokāta palīdzības samaksai tie, saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "d" apakšpunktu piedzenami no atbildētājas par labu prasītājam pilnā apmērā - 484 EUR.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu, atbildētājai nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, skaitot to no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Tiesa atzīst, ka sakarā ar prasītāja atteikšanos no prasības, tiesvedība daļā par zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņiem, nokavējuma procentiem un par rēķinu piegādes izdevumu segšanu ir izbeidzama, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223. panta 4. punktu.

Rezolutīvā daļa

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42., 92. - 97., 189. - 193., 195. un 204.^{1} pantu, tiesa

nosprieda:

Apmierināt SIA "LansiMed" prasību pret /pers. A/ par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Atzīt, ka no 2019.gada 1.janvāra starp SIA "LansiMed", reģistrācijas Nr.40103884164, kā zemes iznomātāju un /pers. A/, personas kods /personas kods/, /adrese/, īpašnieci, kā nomnieku, pastāv dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemesgabala piespiedu nomas attiecības ar šādiem noteikumiem:

nomas priekšmets:

- zemesgabals 2127 m2 platībā;

nomas maksa:

- 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 zemes nomas maksas apmērs ir 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

/pers. A/, personas kods /personas kods/, atbildības apmērs:

- 2620/399090.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods 040843-1010, par labu SIA "LansiMed", reģistrācijas numurs 40103884164, zemes nomas maksas parādu 89,36 EUR par periodu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim, tiesas izdevumus 144,33 EUR un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 484 EUR, kopā 717,69 EUR (septiņi simti septiņpadsmit *euro* 69 centi).

Samaksa veicama SIA "LansiMed" norēķinu kontā Nr.LV32HABA0551039859360 akciju sabiedrībā "Swedbank".

Piedzīt no /pers. A/, personas kods 040843-1010, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 12,30 EUR (divpadsmit *euro* 30 centi), samaksu veicot kontā Nr.LV51TREL2190458019000, norādot kā saņēmēju Tiesu administrāciju, reģistrācijas Nr.90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, maksājuma mērķis: Civillietā Nr.C30853720.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu – 10 dienas pēc sprieduma stāšanās spēkā.

Izbeigt tiesvedību SIA "LansiMed" prasībā pret /pers. A/ daļā par zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņiem, nokavējuma procentiem un par rēķinu piegādes izdevumu segšanu.

Dokuments, kas apliecina tiesas izdevumu samaksu par labu valstij – iesniedzams Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā, tiesas noteiktajā 10 dienu termiņā sprieduma labprātīgai izpildei.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas 2021.gada 10.februāra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Spriedums faktiski sastādīts 2021.gada 10.februārī.

Tiesnese K.Kraveca

NORAKSTS PAREIZS

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese K.Kraveca

Rīgā 2021.gada 10.februārī