Lietas Nr. C30433416
Lietas arhīva Nr. C-4334-16/25

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**
2016.gada 21.decembrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa: tiesnese U.Melameda,
tiesas sēdes sekretāre L.Dadeko,
piedaloties prasītājas pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Normundam Šlitkem, atbildētājai /pers. A/,
atklātā tiesas sēdē iztiesāja civillietu maksātnespējīgās AS "REVERSED", reģ.Nr.40003347400, maza apmēra prasībā pret /pers. A/, personas kods /personas kods/, par zemes nomas maksas parāda piedziņu un

konstatēja:

Maksātnespējīgā AS "REVERSED" (turpmāk – arī prasītāja) 2016.gada 15.janvārī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā cēlusi prasību pret /pers. A/ (turpmāk – arī atbildētāja) par parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka maksātnespējīgā AS "REVERSED" (pirms reorganizācijas - AS "Latzemes nekustamie īpašumi"), SIA "Latzeme" un /pers. B/ no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim bija zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Kastrānes ielā, Raunas ielā, kadastra Nr./numurs A/, īpašnieki. Ar kopīpašnieku vienošanos pilnvarojums kopīpašnieku vietā un vārdā celt prasības par zemes nomas maksas parādu piedziņu un saņemt zemes nomas maksu ir dots kopīpašniekam AS "REVERSED".

Nekustamā īpašuma sastāvā esošais zemes īpašums pilnībā tiek lietots un izmantots vairāku ēku, tajā skaitā, dzīvojamās ēkas ar adresi /adrese A/ k.2, Rīgā uzturēšanai. Ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai ir funkcionāli nepieciešama zemes gabala daļa 2813 kv.m. platībā.

Atbildētāja laikā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim ir bijusi dzīvokļa īpašuma /adrese/, īpašniece.

Prasītāja norāda, ka lietā pastāv likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantā paredzētie apstākļi, t.i., zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Līdz ar to zemes un ēkas īpašnieku starpā pastāv tā saucamās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Starp zemes īpašniekiem un ēkas dzīvokļu īpašniekiem, tostarp, atbildētāju, pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 21.daļa un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kur abas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas - nomas maksa ar likumu un nomājamā platība ar administratīvo aktu. Rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (skat. Senāta lietas SKC-71/2009 un SKC-43/2011, K.Torgāns, Saistību tiesības, TNA, R., 2014, 347. lpp.). Pušu starpā nav panākta vienošanās ne par nomājamās platības maiņu, ne par zemes nomas maksu, kas būtu atšķirīga no likumā noteiktās, secīgi dzīvokļa īpašuma īpašniekam ir jāmaksā nomas maksa sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā un jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši tam piederošajām ēkas domājamām daļām par to zemes gabala daļu, kas noteikta kā funkcionāli nepieciešamā, ēku nododot privatizācijai.

Atsaucoties uz Civillikuma 1069.pantu un Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu, prasītāja norāda, ka katram dzīvokļa īpašniekam ir jāveic zemes nomas maksas samaksa atbilstoši tam piederošajam daudzdzīvokļu ēkas domājamām daļām.

Prasītāja ir nosūtījusi apsaimniekotājam, bet, pēc tā maksātnespējas procesa pasludināšanas, arī dzīvokļu īpašniekiem (2015.gada 2.septembrī un 16.decembrī) paziņojumus par zemes nomas maksas parāda apmēru, kā arī parāda par 2010.gadu piedziņai vērsies zemesgrāmatu nodaļā saistību piespiedu izpildīšanai brīdinājuma kārtībā. Tā kā atbildētāja prasītājai un zemesgrāmatu nodaļai norādījusi, ka parādu neatzīt, prasītāja ir spiesta vērsties ar prasību tiesā prasības kārtībā.

Atsaucoties uz Civillikuma 1838.pantu, prasītāja norāda, ka ēkas dzīvokļu īpašnieki ir iebilduši, ka ir veikuši maksājumus par zemes nomas maksu ēkas bijušajam apsaimniekotājam - savam pilnvarniekam. Tomēr samaksas veikšana pilnvarniekam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav veicis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes īpašnieks nevarot pierādīt negatīvu faktu (ka šis norēķins nav veikts, negativae non probantus), bet pozitīvo faktu, ka apsaimniekotājs būtu šos naudas līdzekļus nodevis zemes īpašniekam, dzīvokļu īpašnieki nav pierādījuši. Samaksas fakts ir jāpierāda atbildētājai arī tāpēc, ka ne jau apsaimniekotājs (pilnvarnieks) ir šo zemi lietojis, bet gan atbildētāja (sal. sk. Augstākās tiesas Rīcības sēde 23.07.2015. lēmumā lietā SKC-1062/2015). No minētā izriet, ka pilnvarniekam nodoto naudu, ja tāda ir nodota, no sava pilnvarnieka atbildētāja var prasīt civilprocesuālā vai krimināprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja - pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās zemes īpašniekam nav pamata iejaukties.

Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas pamatparādu – zemes nomas maksu 591,82 EUR, pievienotās vērtības nodokli 124,28 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu 66,84 EUR par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim, kopā 782,94 EUR, kā arī visus tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā.

Prasība pamatota ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1]daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.4 panta ceturto un piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, Civillikuma 1069., 1838., 2141., 2142.pantu.

2016.gada 17.februārī saņemti atbildētājas rakstveida paskaidrojumi par prasību, kuros atbildētāja norāda, ka prasību neatzīst. Norādīts, ka viņa, kā mājas /adrese/ dzīvokļa īpašniece ir izpildījusi likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikto dzīvokļa īpašnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku - fizisko vai juridisko personu, uz kura atrodas privatizētais objekts, kā arī ir ievērojusi likuma "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums" 10.panta pirmās daļas noteikumus un ir ar mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu pilnvaroju mājas pārvaldnieku SIA "Tomo nami" slēgt zemes nomas līgumu. Pārvaldīšanas līgumā tika noteikts pārvaldnieka pienākums slēgt zemes nomas līgumu un norēķināties ar zemes īpašnieku. Viņa kā dzīvokļa īpašniece ir pilnā apmērā un savlaicīgi samaksājusi visus mājas pārvaldnieka SIA "Tomo nami" izrakstītos rēķinus un viņai nav parādu ne par

kādiem pakalpojumiem, tajā skaitā, par zemes nomu. Prasītājai ir zināmi noslēgtā mājas pārvaldīšanas līguma noteikumi un mājas pārvaldniekam dotais pilnvarojums, jo prasītāja uz to norādījusi celtajā prasībā pret SIA "Tomo nami" (lieta Nr.C30716311), prasības pieteikumā norādot, ka prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu ceļama pret ēku apsaimniekotāju. Prasītāja lūgusi piedzīt zemes nomas maksu par periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim, tomēr ir aizmirsusi, ka par periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam par šo pašu nomas priekšmetu jau ir celta prasība pret mājas pārvaldnieku SIA "Tomo nami" (lieta Nr.C30716311) un prasība ir apmierināta, kādēļ atbildētāja secina, ka prasītāja par vienu un to pašu zemes gabalu, par vienu un to pašu periodu vēlas saņemt no divām personām – no viņas un no pārvaldnieka. Atbildētāja uzskata, ka nesniedzot tiesai ziņas par visiem nomas parādu piedziņas faktiem un lietas apstākļiem, prasītāja ir maldinājusi tiesu un negodprātīgi izmantojusi savas tiesības un pienākumus.

Atbildētāja norāda, ka viņa, kā dzīvokļa īpašniece nevar uzņemties atbildību par to, ka zemes īpašnieks nav izpildījis savus pienākumus, kas viņam noteikts likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā. Visā laikā, kopš 2010.gada, prasītāja nav vērsusies pie atbildētājas ar kādiem aicinājumiem vai prasībām, nav piedāvājusi noslēgt zemes nomas līgumu, nav izrakstījusi zemes nomas rēķinus, līdz ar to atbildētāja uzskata, ka prasītājai nav pamata celt jebkādas prasības pret atbildētāju par iepriekšējo zemes nomas maksas piedziņu.

Iepazīstoties ar prasības summas aprēķiniem, atbildētāja konstatējusi, ka prasītāja, aprēķinot zemes nomas apmēru par 2010.gadu, ir ignorējusi likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punktā noteikto nomas maksas 2010.gada pieauguma ierobežojumu 25 procentu apmērā salīdzinot ar 2009.gadu.

Prasītāja, SIA "Latzeme" un /pers. B/ īpašuma tiesības uz zemes gabalu ir ieguvuši uz pirkuma līguma pamata. Uz zemes iegādes brīdi tā bija apgrūtināta ar vairākām daudzdzīvokļu mājām un tas zemes īpašniekam bija zināms pirms darījuma veikšanas. Prasītājas pamatdarbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, līdz ar to ir secināms, ka zeme ir iegūta ar nolūku gūt ienākumus no komercdarbības. Tādējādi, saskaņā ar Komerclikuma 388.pantu, mājai piesaistītās zemes noma ir prasītājas tiesiskie darījumi, kas saistīti ar viņa komercdarbību. Ņemot vērā, ka prasītāja netika pienācīgi izlietojusi savas prasījuma tiesības pret atbildētāju, tas ir, visā laikā kopš 2010.gada līdz 2015.gada nogalei atbildētāja nav saņēmusi prasītājas pretenzijas, aicinājumus, paziņojumus par to, ka zemes īpašnieki nav saņēmuši zemes nomas maksu, secināms, ka prasījumiem par 2010., 2011. un 2012.gadu zemes nomas maksas parādam ir iestājies noilguma termiņš un ir izbeigusies ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistība.

Prasītājas pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādīto motīvu pamata.

Atbildētāja tiesas sēdē prasību neatzina un sniedza paskaidrojumus uz rakstveida paskaidrojumos minēto motīvu pamata.

Tiesa, izvērtējusi prasības pieteikumā izklāstītos argumentus un apsvērumus, kā arī novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, atzīst prasību par pamatotu un apmierināmu.

Izvērtējot celtās prasības pamatotību, tiesa ņem vērā Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu, kas 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. Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa noteic, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/ierakstiem pierādīts, ka zemes gabals Rīgā, /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, 24266 kvm platībā laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim piederēja prasītājai, SIA "Latzeme" un /pers. B/, katram 1/3 domājamās daļas apmērā (lietas 6.- 7.lapa).

Ar lietā esošo zemes robežu plānu apstiprinās, ka prasītājas, SIA "Latzeme" un /pers. B/ kopīpašumā esošā zemes īpašuma /adrese/ar kadastra Nr./numurs C/platība ir 23163 kvm (lietas 9.lapa). Savukārt ar VAS "Privatizācija aģentūra" 2015.gada 5.augusta izziņu Nr.1.17/5713 apstiprinās, ka dzīvojamās mājas ar adresi /adrese / uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļa ir noteikta 2813 kvm (lietas 10.lapa).

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs D/ierakstiem pierādīts, ka atbildētājai /pers. A/ 2012.gada 17.janvārī nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli /adrese /, Rīgā. Dzīvokļa īpašuma platība 40,95kv.m un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma daļa no daudzdzīvokļu mājas – 4095/220711 domājamās daļas (lietas 11.-12.lapa).

Saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.punktu zeme un uz tā esošā daudzdzīvokļu māja konkrētajā gadījumā ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Tas nozīmē, ka zemes un ēkas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku, tajā skaitā, atbildētājas) starpā pastāv likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma "Par zemes reformu

Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.1 daļa un likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kur zemes likumiskās (piespiedu) nomas gadījumā ir noteiktas abas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas – nomas maksa, kas noteikta ar likumu un nomājamā zemes platība, kas noteikta ar administratīvo aktu.

Lietā nav pierādījumu tam, ka starp pusēm būtu noslēgts zemes nomas līgums, līdz ar ko starp pusēm pastāv likumiskā (piespiedu) noma. Kā norādīts judikatūra un tiesību doktrīnā, tad rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem (skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta lietu Nr. SKC-71/2009 un SKC-43/2011; K.Torgāns, Saistību tiesības, TNA,R., 2014, 347.lpp).

Tomēr katrai pusei saglabājas tiesības prasīt līguma noslēgšanu, jo likums noteic minimālās prasības zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas trešo punktu privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt šā likuma 54.panta pirmā daļa noteic, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes gabala nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Tā kā pušu starpā pastāv likumiskās (piespiedu) zemes nomas tiesiskās attiecības, prasītāja pamatoti ir aprēķinājusi zemes nomas maksu sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, kā to paredz likuma "Par zemes reformu

Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^{1}$ daļa, proti, ja uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Civillikuma 1069.pants noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopēju lietu.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantu (likuma redakcijā līdz 2011.gada 1.janvārim) dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam (..). No minētā izriet, ka katram dzīvokļa īpašniekam ir jāveic zemes nomas maksas samaksa atbilstoši tam piederošajām daudzdzīvokļu mājas domājamajām daļām. Savukārt atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktam dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamās māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka viens no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām ir līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšanu ar zemes gabala īpašnieku, savukārt likuma 9.pants noteic, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās

daļas apmēram sedz uz dzīvokļa īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai.

No minētajām tiesību normām secināms, ka par visu ar nekustamo īpašumu lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu saistīto izdevumu segšanu ir atbildīgi dzīvokļa īpašnieki un zemes nomas līguma neesamība, neatbrīvo ne mājas pārvaldnieku, ne dzīvokļa īpašnieku no pienākuma maksāt zemes nomu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, proti, uz likuma pamata.

Dzīvojamās mājas, kurā atrodas atbildētājas dzīvokļa īpašums, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu uz 2009.gada 16.novembra līguma pamata veica SIA "Biznesa centrs "TOMO"". Līguma 2.1.3.punktā noteikts pilnvarnieka pienākums līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšanu ar zemes gabala īpašnieku. Savukārt līguma 2.1.8.punkts paredzēja pilnvarnieka tiesības iekasēt no īpašuma īpašniekiem maksu par īpašuma pārvaldīšanu un pārējiem sniegtajiem saskaņā ar šo līgumu pakalpojumiem, izrakstot rēķinus, kā arī sekot, lai to apmaksā tiktu veikta savlaicīgi. No lietā esošā Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 21.janvāra sprieduma civillietā Nr.C30716311 redzams, ka daudzdzīvokļu mājas /adrese/1., 2012.gadā apsaimniekošanu veikusi SIA "Tomo nami". Atbildētāja norāda, ka viņa kā dzīvokļa īpašniece esot pilnā apmērā un savlaicīgi samaksājusi visus mājas pārvaldnieka (apsaimniekotāja) SIA "Tomo nami" izrakstītos rēķinus.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa noteic, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē minētais likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu un, proti, ēku apsaimniekotājs SIA "Tomo nami" bija atbildētāja pilnvarnieks, vietnieks jeb lietvedis, kas rīkojās nevis savā, bet gan atbildētājas vārdā, vietā un interesēs, kas saskaņā ar Civillikuma 1515. un 1517.pantu, kā arī 2309. un 2342.panta noteikumiem uzliek pienākumu maksāt zemes nomas maksu zemes īpašniekam tieši vai caur savu vietnieku. Šādu kārtību noteic arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.$^3$ pants. Savukārt atbilstoši Civillikuma 1838.pantam, samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Atbildētāja norāda, ka zemes nomas maksājumus ir veikusi mājas apsaimniekotājam SIA "Tomo nami", proti, savam pilnvarniekam jeb lietvedim. Tiesa atzīst, ka samaksas veikšana pilnvarniekam ir viņam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav izpildījis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes lietotāji un zemes nomas maksas maksātāji ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki, nevis mājas pārvaldnieks. Šajā sakarā jāņem vērā, ka saskaņā ar Civillikuma 1812.pantu saistības izpildījums ir spēkā tikai tad, ja to izdarījusi un saņēmusi īstā persona īstā vietā, īstā laikā un pienācīgā kārtā, ka atbilstoši Civillikuma 1816.pantam izpildījumam ir tiesīgs spēks tikai tad, ja tas dots kreditoram vai viņa likumīgam vietniekam. Pierādījumu par šādu izpildījumu lietā nav. Apsaimniekotājs SIA "Tomo nami" bija dzīvokļu īpašnieku, bet ne zemes īpašnieku likumīgais vietnieks, tādejādi samaksa savam vietniekam no saistības neatbrīvo.

Civillikuma 1817.pants noteic, ka, kas izpildījumu devis tādai personai, kurai nav bijis tiesības to saņemt, nav ar to atsvabināts no savas saistības pret kreditoru, bet var tomēr prasīt no izpildījuma saņēmēja, lai tas saņemto atdod.

Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 2289.pantam un 2309.panta otrajai daļai, pilnvarotājam ir saistošas pilnvarnieka darbības, bet, ja pilnvarnieks savu uzdevumu nav veicis, tas no saistības pilnvaras devēju neatbrīvo. No minētā izriet, ka apsaimniekotājam (pilnvarniekam) savu pienākumu neizpildot, pienākums izpildīt saistību, kas ietverta arī likuma "Par dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā, saglabājas dzīvokļa īpašniekam. Minētais dzīvokļa īpašnieka pienākums izriet no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normām, proti, 50. un 54.panta, ka dzīvokļa īpašniekam ir noteikts pienākums maksāt par zemes gabala izmantošanu atbilstoši tam piederošā dzīvokļa lielumam.

Šajā sakarā bez ievērības nav atstājams fakts, ka ar Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 21.janvāra spriedumu starp zemes īpašniekiem un apsaimniekotāju SIA "Tomo nami" konstatētas zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par laika periodu, kad SIA "Tomo nami" bija mājas apsaimniekotājs, proti, no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" izpratnē dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt zemes nomu, pilnvarniekam (apsaimniekotājam) dotā uzdevuma neizpildes gadījumā, neizbeidzas arī tad, ja līguma 54.panta kārtībā būtu noslēgts tiesas ceļā ar mājas apsaimniekotāju kā dzīvokļa īpašnieku vietnieku, proti, arī no ar spriedumu noslēgtā nomas līguma izrietošais pienākums maksāt zemes nomas maksu spriedumā noteiktajā apmērā gulstas uz zems gabala faktiskajiem lietotājiem.

Tā kā atbildētāja nav pierādījusi, ka nomas maksa prasītājai ir samaksāta, tad apsaimniekotājam nodoto naudu, atbildētāja var prasīt no bijušā apsaimniekotāja SIA "Tomo nami" civilprocesuālā vai kriminālprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja un pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās prasītājai nav tiesiska pamata iejaukties. Maksājums apsaimniekotājam, ja tas naudu nav samaksājis tālāk pēc norādītā mērķa, nav uzskatāms par samaksu pakalpojuma sniedzējam.

Atbildētāja iebilst, ka prasītāja neesot vērsusies pie dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ar piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu. Tiesa atzīst, ka šāds kā obligāts zemes īpašnieka pienākums likumiskās jeb piespiedu nomas gadījumā nav nosakāms un šajā sakarā piekrīt prasītājas argumentācijai.

Civillikuma 1402.pants noteic, ka saistību tiesība rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Tā kā konkrētajā gadījumā starp prasītāju kā zemes īpašnieci un atbildētāju kā ēkas (dzīvokļa) īpašnieci neatkarīgi no viņu gribas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, tad nav nepieciešams tās papildus uzlikt pusēm nodibināt ar līgumu.

Šāds viedoklis, ka piespiedu nomas attiecības nav jādibina ar līgumu, jo tās attiecīgi jau pastāv uz likuma pamata, nostiprināts arī tiesību doktrīnā (skat.K.Torgāns. Risinājumi strīdos par nomu ar vairākiem īpašniekiem abās pusēs// Latvijas Republikas Augstākās tiesas biļetens, Nr.3/2011,19.lpp).

Turklāt likumiskās (piespiedu) nomas gadījumā zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas ar likumu un tās pusēm ir zināmas, jo ir noteiktas ar likumu, proti, saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu noteikta nomas maksa 6% un saskaņā ar valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" izdotu administratīvo aktu, noteikta nomājamās zemes platība, kā to paredz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa.

Atbildētāja iebilst par to, ka zemes nomas maksas parāds esot piedzīts no SIA "Tomo nami" civillietas Nr.C30716311 ietvaros, par ko liecinot Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 21.janvāra spriedums, kas stājies spēkā 2016.gada 15.aprīlī un, ar kuru no SIA "Tomo nami" par labu prasītājai piedzīts zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam, kad SIA "Tomo nami" veica dzīvojamo ēku /adrese/, 39/2, 39, 35, 35/2 apsaimniekošanu.

No 2015.gada 27.jūlija ieraksta Maksātnespējas reģistrā redzams, ka SIA "Tomo nami" ir pasludināta maksātnespēja. Šajā sakarā jāņem vērā, ka saskaņā ar Maksātnespējas likuma 63.panta ceturto daļu tiesas spriedums, ar kuru tiek pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process, ir pamats tiesvedības apturēšanai mantiska rakstura prasībās, kas ierosinātas pret parādnieku. Savukārt Civilprocesa likuma 563.panta otrā daļa noteic, ka izpildu lietvedība par piespriesto naudas summu piedziņu no juridiskajām personām (..) izbeidzama pēc administratora pieteikuma, ja parādniekam likumā noteiktajā kārtībā pasludināta maksātnespēja (..).

No prasītāja pilnvarotā pārstāvja paskaidrojumiem tiesas sēdē izriet, ka prasītāja ir pieteikusi SIA "Tomo nami" maksātnespējas ietvaros kreditora prasījumu saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas 2016.gada 21.janvara spriedumu un pieteiktais kreditora prasījums piespriestas summas apmērā ir atzīts. Lietā par to strīda nav. Tomēr tiesa uzskata, ka minētais apstāklis neliedz prasītājai celt prasību par zemes nomas samaksu pret atbildētāju kā dzīvokļa īpašnieku, kurš arī ir faktiskais zemes lietotājs. Uz zemes īpašnieka izvēles tiesībām celt prasību par zemes nomas maksas samaksu vai nu pret apsaimniekotāju, vai faktisko zemes lietotāju – atbildētāju kā dzīvokļa īpašnieku, norādīts arī judikatūrā (skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas

Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedumu lietā SKC-5/2016).

Turklāt, kā izriet no prasītājas pilnvarotās pārstāves sniegtajiem paskaidrojumiem tiesas sēdē, tad ar minēto spriedumu piespriestā naudas summa no maksātnespējīgās SIA "Tomo nami" reāli nav piedzīta, proti, prasītāja apmierinājumu nav guvusi.

Tā kā SIA "Tomo nami" maksātnespējas procesa ietvaros prasītājai ir atzīts kreditora prasījums pret SIA "Tomo nami" par zemes nomas maksas parādu par laika periodu, par kādu prasītāja prasa arī samaksu no atbildētājas iztiesājamajā lietā, proti, par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam, tad dubultas zemes nomas maksas saņemšanas par vienu un to pašu periodu gan no apsaimniekotāja, gan no atbildētājas kā faktiskās zemes lietotājas (dzīvokļa īpašnieces) novēršanai, tiesa atzīst par nepieciešamu norādīt, ka nolēmuma izpildes process iztiesājamajā lietā būtu saistāms ar Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 21.janvāra spriedumu.

Judikatūrā ir atzīts, ka vairāku patstāvīgu tiesvedību gadījumā var veidoties situācija, kurā par vienu maksājuma saistību kreditoram ir vairāki izpildu dokumenti. Šāda situācija varētu rasties arī iztiesājamajā lietā par zemes nomas maksas parāda piedziņu par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam. Tomēr jāņem vērā, ka parāda piedziņa ir tiesas nolēmu izpildes jautājums, kurā piedalās arī parādnieki, un viņiem ir visas iespējas sekot līdzi, lai kreditors neiedzīvojas uz viņu rēķina. Turklāt, parādniekam nav šķēršļu celt prasību pret prasītāju Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā par nepamatoti saņemtās summas atprasīšanu, ja kreditors vairāku izpildu dokumentu gadījumā būs saņēmis vairāk, nekā viņam pienākas (skat.Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013.gada 22.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-27/2013).

Par nepamatotu tiesa atzīst atbildētājas iebildums par to, ka saskaņā ar Komerclikuma 406.pantu prasījumam par zemes nomas maksas parādu par 2010., 2011. un 2012.gadu ir iestājies noilgums, līdz ar ko esot izbeigusies ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistība. Konkrētajā gadījumā pušu saistība ir radusies nevis tiesiska darījuma rezultātā, bet pēc likuma. Līdz ar to pušu tiesiskās attiecības regulē vispārējās tiesību normas, proti, Civillikuma 1895.pantā noteiktais 10 gadu noilguma termiņš.

Atbildētāja iebildusi, ka prasītāja šobrīd nav zemes īpašniece, līdz ar ko tai neesot prasījuma tiesību.

Lietā nav strīda par to, ka šobrīd prasītāja nav zemes īpašniece. No ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr.3622 (ziņas no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas) redzams, ka 2015.gada 22.septembrī prasītājas īpašuma tiesības uz īpašumu zemes īpašumu Raunas iela, Kastrānes iela, Rīgā, kadastra numurs /numurs E/izbeigušās. Tāpat no ierakstiem zemesgrāmatā redzams, ka laika periodā, par kādu prasītāja prasa no atbildētājas zemes nomas maksas parāda samaksu, prasītāja SIA "REVERSED" ir bijusi zemes kopīpašniece ar SIA "Latzeme" un /pers. B/. Minētie fakti liecina par to, ka atbildētājas iebildums ir nepamatots, jo izbeidzoties īpašuma tiesībām, zemes īpašniekam nezūd tiesības prasīt zemes nomas maksu par laika periodu, kad tas bija zemes īpašnieks.

Tiesa atzīst, ka prasītājas zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim ir veikts atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā noteiktajai likmei un kārtībai, proti, sešu procentu apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu pamatots ir arī prasītājas prasījums par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 66,84 EUR apmērā par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim, kas noteic, ka privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu (likuma redakcijā līdz 2015.gada 1.janvārim).

Prasītāja aprēķinājusi un lūdz piedzīt no atbildētājas arī PVN parādu 124,28 EUR apmērā par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim.

Saskaņā ar likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" (spēkā līdz 2012. gada 31.decembrim) 2.panta 19.daļu un Pievienotās vērtības nodokļa likuma (spēkā no 2013.gada 1.janvāra) 34.panta septīto daļu nomas darījumā ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.

Tā kā prasītāja ir Valsts ieņēmumu dienesta pievienotās vērtības nodokļa maksātāju reģistrā reģistrēts nodokļa maksātājs (lietas 8.lapa), tad pamatots ir prasītājas lūgums par PVN piedziņu no atbildētājas. Arī judikatūrā ir izteikta atziņa, ka tiesa pamatoti, piedzenot zemes nomas maksu, piedzinusi arī PVN summu, kas saņēmējai iemaksājama valsts budžetā (skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 29.augusta spriedums lietā SKC-535-07).

Tiesa konstatē, ka saskaņā ar laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim spēkā esošajām likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" 5.panta pirmās daļas redakcijām nodokļa standartlikme – 21%, nomas darījumiem bija piemērojama laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim un no 2012.gada 1.jūlija līdz 2012.gada 31.decembrim. laika periodā no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam šādiem darījumiem bija piemērojama nodokļa standartlikme – 22% apmērā. savukārt sākot no 2013.gada 1.janvāra saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma 41.panta pirmās daļas 1.punktu, nomas darījumiem ir atkal piemērojama nodokļa standartlikme – 21% apmērā.

Ievērojot Civilprocesa likuma 192.pantā noteikto, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasības pieteikumā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas, tiesa uzskata, ka tai nav tiesību veikt PVN parāda par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam pārrēķinu, lai arī no aprēķina ir redzams, ka PVN parāds ir aprēķināts pēc standartlikmes – 21%, bet faktiski tobrīd nodokļa standartlikme bija 22%. Turklāt šāds prasītājas aprēķins ir labvēlīgs atbildētājai.

Ar lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem – 2016.gada 7.janvāra advokāta rēķinu Nr.8004-24/1 un 2016.gada 12.janvāra maksājuma dokumentu Nr.631, apstiprinās, ka prasītājai ir radušies ar lietas vešanu saistītie izdevumi, proti, izdevumi advokātam par sniegto juridisko palīdzību 70 EUR apmērā (lietas 17.,18.lapa).

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas a) apakšpunkts noteic, ka atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 EUR, atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas. Tā kā prasītājai radušies izdevumi par advokāta sniegto juridisko palīdzību nepārsniedz likumā noteikto ierobežojumu, līdz ar ko tie atbildētājai atlīdzināmi to faktiskajā 70 EUR apmērā.

Prasītāja, ceļot prasību, no tiesas izdevumu samaksas ir atbrīvota saskaņā ar Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu, kas noteic, ka no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos atbrīvoti: administratori – prasībās, kas celtas to personu labā, kurām pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process un fiziskās personas maksātnespējas process, kā arī iesniedzot juridiskās personas maksātnespējas procesa pieteikumu Maksātnespējas likuma 51.panta trešajā daļā noteiktajā gadījumā.

Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa noteic, ka tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai. Tā kā prasība apmierināta pilnīgi un no atbildētājas par labu prasītājai piedzenamā kopējā summa ir 798,85 EUR, tad no atbildētājas piedzenamās valsts nodevas apmērs par labu valstij ir 117,44 EUR (15% no 782,94 EUR). Turklāt no atbildētājas par labu valstij piedzenami arī ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,05 EUR (lietas lapa 2) apmērā.

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

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, 193., 194., 204.[1]panta pirmo daļu, tiesa

nosprieda:

apmierināt prasību.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu maksātnespējīgajai AS "REVERSED" (pēc nosaukuma maiņas "Latzemes nekustamie īpašumi"), reģistrācijas Nr.40003347400, zemes nomas maksu 591,82 EUR, pievienotās vērtības nodokli 124,28 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu 66,84 EUR par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim, kopā 782,94 EUR (septiņi simti astoņdesmit divi eiro, 94 centi), kā arī visus tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā, tas ir- ar lietas vešanu saistītos izdevumus, kas ir izdevumi par advokāta sniegto juridisko palīdzību 70,00 EUR (septiņdesmit euro).

Piedzenamās summas samaksa veicama naudas līdzekļus ieskaitot AS „DNB banka" kontā: LV27RIKO0002013175934.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu 117,44 EUR (viens simts septiņpadsmit eiro un 44 centus) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,05 EUR (septiņus eiro un 05 centus).

Noteikt atbildētājai sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Valsts nodeva iemaksājama šādā kontā: Saņēmējs: Valsts kase, reģistrācijas Nr.90000050138, Konta Nr.LV55TREL1060190911200, BIC kods TRELLV22, Iemaksas mērķis: valsts nodeva civillietā Nr.C30433416. Maksājumu uzdevums iesniedzams Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas kancelejā.

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi iemaksājami šādā kontā: Saņēmējs: Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr.90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods: TRELLV22, Konta Nr.LV51TREL2190458019000, maksājuma mērķis: ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr.C30433416. Maksājumu uzdevums iesniedzams Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas kancelejā.

Noteikt, ka tiesas spriedums daļā par tiesas izdevumu piedziņu, ir izpildāms labprātīgi 10 (desmit) dienu laikā pēc sprieduma stāšanās likumīgā spēkā un noteikt, ka dokuments, kas apliecina šo izdevumu samaksu ir iesniedzams Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas kancelejā labprātīgajai izpildei noteiktajā termiņā.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā 20 (divdesmit) dienu laikā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese U.Melameda