Lietas arhīva Nr. C-3642-20/22
ECLI:LV:RVPT:2020:1111.C30364220.5.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2020.gada 11.novembrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa:
tiesnesis R.Silakalns,
ar tiesas sēdes sekretāri L.Balodi,
izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Abrenes ielā 8, civillietu SIA " prasībā pret /pers. A/ par zemes piespiedu nomas attiecību konstatēšanu.

Aprakstošā daļa

2020.gada 16.janvārī SIA "/Nosaukums A/ " (turpmāk – Prasītājs) tiesā cēla prasību pret /pers. A/ (turpmāk – Atbildētāja), savukārt 2020.gada 3.martā, 2020.gada 11.maijā un 2020.gada 4.augustā, 2020.gada 23.septembrī sagatavoti un iesniegti prasības pieteikuma grozījumi.

Prasības pieteikumā lūgts atzīt, ka no /datums/starp Prasītāju, kā iznomātāju un Atbildētāju, kā nomnieku, pastāv dzīvojamai mājai /adrese A/ piesaistīts zemesgabals ar piespiedu nomas attiecībām, kuram ir šādi noteikumi:

Nomas priekšmets ir zemesgabals /platība/ m^2 platībā. Nomas maksas apmērs no /datums/līdz /datums/zemes ir 4 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, savukārt no /datums/zemes nomas maksas apmērs ir 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības.

Atbildētājas atbildības apmērs ir /apmērs/ .

Kārtība, kādā tiek veikti maksājumi par zemes piespiedu nomu - nomnieks zemes piespiedu nomas maksu maksā divas reizes gadā, tas ir, katru pusgadu uz priekšu, līdz attiecīgā gada 31.martam vai 30.septembrim. Novilcinot maksājumus nomnieks papildus maksā nokavējuma procentus 0,05 % dienā, par katru maksājuma kavējuma dienu. Ar rēķina piegādi saistīto izdevumu segšanas kārtība paredz, ka gadījumā, ja nomnieks vēlas saņemt rēķinu pa pastu, tad nomnieks iznomātājam papildus sedz pasta izdevumus.

Saskaņā ar mērnieka /datums/izstrādāto zemju robežu plānu, dzīvojamā ēka /adrese A/, piesaistītā zemesgabala platība ir mazliet mazāka jeb /platība/ m^2. No šī plāna redzams, ka zemesgabala daļa, kas iezīmēta ar "C" ir /platība/ m^2 liela un, ka tā ir 89.grupa 157.grunts. Pēc SIA "/Nosaukums A/ " zemesgrāmatas nodalījuma kadastra numura redzams, ka šī grupa un grunts ir Prasītājam piederošā zemesgabala kadastra numura beidzamie skaitļi.

Tas, ka zemesgabala daļa /platība/ m^2 pieder Prasītājam papildus apliecina arī mērnieka /pers. B/ /datums/izstrādātais SIA "/Nosaukums A/ " zemesgabala vizuālais situācijas plāns, kurā segments "B" ar platību /platība/ m^2 ir identificēts kā dzīvojamai mājai /adrese A/, piesaistītā zemesgabala daļa. To pašu apliecina arī dzīvojamās mājas apsaimniekotāja SIA "/Nosaukums B/ " rīcība, kura slēdza zemes nomas līgumu ar prasītāju tieši par šo platību un iedzīvotāji šim piekrita un pretenzijas par platību necēla.

Prasītājs norāda, ka pēc dzīvojamā māja /adrese A/ saistīta ar zemesgabalu /platība/ m^2 platībā, kas noteikts ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas /datums/lēmumu Nr./Numurs A/ .

Prasītājs norāda, ka /datums/starp Prasītāju un SIA "/Nosaukums B/ " tika noslēgts dzīvojamai ēkai /adrese A/, piesaistītās zemesgabala daļas /platība/ m^2 platībā piespiedu nomas līgums. /datums/beidzās šī līguma darbības termiņš un Prasītājs nolēmis zemes piespiedu nomas līgumu slēgt individuāli ar katru dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieku.

Prasītājs norāda, ka ir noslēgti vienādi zemes nomas līgumi ar daļu no dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, nosakot zemes nomas maksu no /datums/līdz /datums/4 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, bet no /datums/– 6% gadā. Līgums ar Atbildētāju nav noslēgts.

Atbildētāja ir dzīvokļa Nr. /Numurs B/ , /adrese A/ īpašniece visā strīdus periodā, tas ir, no /datums/līdz šim brīdim.

Prasītājs vērš tiesas uzmanību, ka, lai noteiktu zemes nomas patieso atlīdzību, jāņem vērā nekustamā īpašuma nodokļa likme (speciālais nodoklis kapitālam, kāds nav vērtspapīriem), inflācija, ienākumi un riski.

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

Prasītājs 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, uzskata, ka tiesām ir pienākums izskatīt arī citus būtiskus jautājumus par zemes piespiedu nomu, 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.

Bez tam Prasītājs norāda, ka prasītājam rodas pasta izdevumi, kas saistīti ar rēķina piegādi atbildētājam, tad šie izdevumi saskaņā ar Civillikuma (turpmāk – CL) 1071.pantu ir jāuzņemas Atbildētājam, kā arī norāda, ka gadījumā, ja nomnieks rēķinu vēlas saņemt pa pastu tad nomnieks iznomātājam papildus segs pasta izdevumus.

Maksājumi par zemes nomu tiek veikti pamatojoties uz CL 2142.pantu, kas paredz, ka gadījumā, ja līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad maksa maksājama par katru pusgadu uz priekšu. Prasītājs norāda, ka likumiskās zemesgabala nomas attiecības starp dzīvojamās ēkas īpašnieku un zemesgabala īpašnieku ir ļoti ilgstošas, kas nav mazāks kā gads. Līdz ar to maksa maksājama 2 reizes gadā, pie kam uz priekšu. Šajā gadījumā Prasītājs ir gatavs nākt pretī arī Atbildētāja materiālajām interesēm un piekrīt, ka nomas maksa būtu samaksājama līdz attiecīgā nomas pusgada trešā mēneša pēdējam datumam.

Prasība pamatota ar Latvijas Republikas Satversmes 105.panta pirmo teikumu, Satversmes tiesas likuma 32.panta otro daļu, CL 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 otrās^{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, Civilprocesa likuma (turpmāk – CPL)41., 44., 74., 85., 96. 128.pantiem, un Prasītājs lūdz atzīt, ka no /datums/starp Prasītāju kā zemes iznomātāju un Atbildētāju kā zemes nomnieku pastāv dzīvojamai mājai /adrese A/ piesaistītā zemes gabala piespiedu nomas attiecības ar sekojošiem noteikumiem:

*Nomas priekšmets: zemes gabals /platība/ m^{2} platībā.

*Nomas maksa:

-no /datums/līdz /datums/zemes maksas apmērs ir 4% gadā no dzīvojamai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības.

-no /datums/zemes nomas maksas apmērs ir 6% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala kadastrālās vērtības.

*Atbildētājas atbildības apmērs: /apmērs/ .

*kārtība kādā tiek veikti maksājumi par zemes nomu:

-Nomnieks zemes piespiedu nomas maksu maksā 2 reizes gadā, t.i., katru pusgadu uz priekšu, līdz attiecīgā gada 31.martam vai 30.septembrim.

-Novilcinot maksājumus Nomnieks papildus maksā nokavējuma procentus 0,05% dienā, par katru maksājuma kavējuma dienu.

*Ar rēķina piegādi saistīto izdevumu segšanas kārtība – ja Nomnieks rēķinu vēlas saņemt pa pastu, tad Nomnieks iznomātājam papildus sedz pasta izdevumus.

Par celto prasību Atbildētāja ir sniegusi tiesai paskaidrojumus, kuros norādīts, ka Atbildētāja prasību neatzīst.

Norāda, ka Atbildētāja neapstrīd un atzīst, ka SIA "/Nosaukums B/ " ir daudzdzīvokļu dzīvojamā nama /adrese A/, likumīgais pārvaldnieks, kam atbilstoši Dzīvojamo pārvaldīšanas likuma normām ir jānodrošina dzīvojamās mājas pārvaldīšana, tajā skaitā, tam ir pienākums slēgt līgumu par piesaistītā zemes gabala lietošanu ar zemes gabala īpašnieku. Prasītājam bija tiesības vērsties tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu pret SIA "/Nosaukums B/ ", un šajā gadījumā par īstajiem zemes nomniekiem joprojām tiktu atzīti dzīvokļu īpašnieki, jo mājas pārvaldniekam ir tikai dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieka funkcijas.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts un tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām jautājumos par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu stājas dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis katrs dzīvokļa īpašnieks, izņemot gadījumos, kad normatīvie akti tieši nosaka citu kārtību vai pastāv apstākļi, kuros šādu tiesisko attiecību nodibināšanu puses noteikti vēlējušās un tā ir iespējama, neaizskarot dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgās intereses un tiesības.

Ņemot vērā minēto, Atbildētājas zemes nomas attiecības ar zemes īpašnieci nevar eksistēt tādā formātā kā to vēlas Prasītāja, un tāpēc Atbildētāja neuzskata par lietderīgu apspriest zemes nomas maksas apmēru.

Uz tiesas sēdi nebija ieradušies ne Prasītāja pilnvarotais pārstāvis, ne arī Atbildētāja, kas nebija par šķērsli, vispusīgi izvērtējot lietā iesniegtos rakstveida dokumentus un pierādījumus, objektīvi izskatīt lietu.

Motīvu daļa

Tiesa, pārbaudot un novērtējot lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība par zemes piespiedu nomas attiecību konstatēšanu ir apmierināma daļēji.

Saskaņā ar CPL 1.pantu, katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā, savukārt, no CPL 93.panta pirmās daļās noteiktā izriet, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība, bet atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Saskaņā ar CPL 97.panta pirmo daļu, tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota ar tiesas sēdē vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.

Saskaņā ar CPL 190.panta otro daļu, tiesa spriedumu pamato ar apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

Lietā nav strīda un lietā esošā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs C/ Prasītājam /datums/nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese B/ (kadastra Nr./numurs D/), kas sastāv no zemesgabala /platība/ m^{2} platībā (L.L.22).

Lietā arī nav strīda un no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs E/izriet, ka nekustamais īpašums – piecu stāvu dzīvojamā ēka ar adresi /adrese A/ (kadastra Nr./numurs F/), saistīta ar zemesgabalu /platība/ m^{2} platībā /adrese A/, kas noteikta ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas /datums/lēmumu Nr./Numurs A/ (bijusī grupa 89, grunts 78 un 157 daļas un zemesgabala ar kadastra Nr./numurs G/daļa) (l.l.25-27). Savukārt, no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs H/izriet, ka /datums/ Atbildētājai nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr./Numurs B/ un /apmērs/ kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese A/ (l.l.15).

Saskaņā ar /datums/zemes robežu plānu ēku un būvju īpašumam /adrese A/ (kadastra Nr./numurs F/), piesaistītās zemes kopplatība ir /platība/ m^{2}. No šī plāna redzams, ka zemesgabala daļa, kas iezīmēta ar burtu "C" ir /platība/ m^{2} liela un, ka tā ir 89.grupa 157.grunts. Mērnieka /datums/pārskata plānā zemesgabala daļa ar platību /platība/ m^{2} iezīmēta ar burtu "B" un arī norādīta kā dzīvojamai mājai /adrese A/, piesaistītā zemesgabala daļa. (l.l.39-40).

Zemes īpašnieka un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku savstarpējās attiecības ir dalītā īpašuma (kad zeme un uz tās esošā ēka (būve) ir patstāvīgi īpašuma objekti) rezultāts (likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.pants). Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina, izpildot likumā noteiktu pienākumu.

Zinātniskajā literatūrā tāds tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (skat. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumu lietā Nr.2008-34-01 12.punktu).

Tiesa atzīst, ka lietas izskatīšanas gaitā ir pierādīts, ka Atbildētājai piederošais nekustamais īpašums - dzīvokļa īpašums Nr./Numurs B/ - atrodas dzīvojamā mājā /adrese A/, kuras daļa atrodas uz Prasītājam piederošā zemes gabala /adrese B/, /platība/ m^{2} platībā. Tādējādi, tiesa secina, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Vērtējot Atbildētājas iebildumus, ka prasība par nomas tiesisko attiecību noteikšanu un nomas maksas noteikšanu ceļama pret dzīvojamās mājas pārvaldnieku, tiesa norāda, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punkts noteic, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu 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.punkts noteic, 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, tomēr 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, secināms, ka likumdevējs noteicis plašāku personu loku, kuru kompetencē ietilpst šāda darījuma noslēgšana, proti, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona vai arī dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Tiesa norāda, ka normatīvajos aktos paredzētās tiesības slēgt zemes nomas līgumu ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku neierobežo zemes īpašnieka tiesības vērsties ar prasību pret dzīvokļa īpašnieku, nolūkā slēgt zemes nomas līgumu.

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

Lietā nepastāv strīds, ka Prasītājam nav spēkā esoša līguma par Prasītājam piederošā zemesgabala daļas nomu nedz ar dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldnieku, nedz Atbildētāju.

Tādējādi, tiesa atzīst par nepamatotiem Atbildētājas iebildumus, ka prasība celta pret neīsto atbildētāju un ka zemes nomas līguma slēgšana ietilpst tikai dzīvojamās ēkas /adrese A/, pārvaldnieka kompetencē.

Tiesa norāda, ka Rīgas domes mājokļu un vides departamenta 2020.gada 11.jūnija vēstulē Nr.DMV-20-10907-ap paustais viedoklis un tiesību normu interpretācija tiesai nav saistoša.

Ņemot vērā norādīto, tiesa atzīts, ka ir pamats zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanai starp pusēm Atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma domājamo daļu apmērā.

CL 1071.pants noteic, ka uz kopējo lietu gulstošās nastas, apgrūtinājumi, lietas uzturēšanas vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām. Savukārt, CL 927.pants noteic, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, tas ir, tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus.

Pie šādiem apstākļiem, zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma, proti, prasīt samaksu par zemes lietošanu no Atbildētājas. Savukārt Atbildētājai, kā dzīvokļa īpašniekam, ir pienākums maksāt Prasītājam, kā zemes īpašniekam, zemes nomas maksu neatkarīgi no tā, ka starp pusēm nav noslēgts rakstveida zemes nomas līgums.

Saskaņā ar CL 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.

Līdz ar to tiesa secina, ka zemes nomas maksa par laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim nosakāma normatīvajos aktos noteiktajā apmērā – 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Ņemot vērā Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01, no 2019.gada 1.maija likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā^{1} daļa noteic, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Saskaņā ar CL 2120.pantu, nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu, savukārt, CL 2123.pants noteic, ja starp pusēm vienošanās par zemes nomas maksas apmēru nenotiek, maksas apmēru notiec tiesa pēc sava ieskata.

Nosakot zemes nomas maksas apmēru, tas nosakāms samērīgi, atbilstoši CL 5.panta noteikumiem, kā arī normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām Latvijas Republikā. Bez tam, tiesa nosakot zemes nomas maksas apmēru, ņem vērā to, ka saskaņā ar CL 2120.panta noteikumiem nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ tā nedrīkst būt tikai izskata pēc.

Ņemot vērā to, ka likumdevējs nav noteicis iespējamo nomas maksas apmēru, tiesai ir jāvadās arī no Civillikuma 5.panta noteikumiem, kas nosaka, ka gadījumos kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata vai atkarībā no svarīgiem iemesliem, tad tiesnesim jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem, kā arī pēc CL 1.panta noteikumiem, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.

CPL 5.pants noteic, ka tiesa, piemērojot tiesību normas, ņem vērā judikatūru. Tiesa, nosakot nomas maksas apmēru, ņem vērā secinājumus, kas izteikti Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 14.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-78, kur norādīts, ka pēc tiesas ieskata nosakot zemes nomas maksu, tai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu, nomas maksas apmērs nosakāms, lai relatīvi īsā laikā tā nesasniegtu zemes vērtību (skat. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007, Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 207-209 lpp.).

Prasītāja zemes nomas maksas aprēķinā, lūdzot to noteikt 6 % apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības, norādīts, ka patiesā atlīdzība par zemes nomu veidojas no Nekustamā īpašuma nodokļa 1,5%, kā arī no Banku secinātās atlīdzības apmēra (inflācija, ienākums, parastie riski) 5,27%, kas

kopā veido 6,77%, taču nosakot nomas maksu 6 % gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības, prasītājs ir samazinājis patiesās atlīdzības apmēru.

Nosakot zemes nomas maksas apmēru, tiesa, ievērojot Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-42/2019 17.3.1.punktā paustās atziņas, atzīst par pamatotu, ņemt vērā zemes īpašnieka pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

No lietas izriet, ka ar dzīvojamās mājas /adrese A/, /skaits/ dzīvokļu īpašniekiem ir noslēgti zemes nomas līgumi, kuros puses pielīgušas zemes nomas maksu no /datums/6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.^{2} panta piektā daļā noteic, ka attiecīgā dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma sniegšanas noteikumi ir vienādi visiem šīs dzīvojamās mājas īpašniekiem.

Ar Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumu 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.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka samērīgs, taisnīgs un patiesas atlīdzības funkciju pildošs atzīstams zemes nomas maksas apmērs no /datums/6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, tā kā tas atbilst Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01 un Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 paustajām atziņām, kā arī tas ir taisnīgi attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem, kuri jau vienojušies par zemes nomas maksas apmēru, noslēdzot zemes nomas līgumu ar prasītāju. Šāds apmērs ir samērīgs, taisnīgs un pilda patiesas atlīdzības funkciju par zemes nomu.

Bez tam, nosakot zemes nomas maksas apmēru, tiesa ņem vērā, ka līdz /datums/dzīvojamās mājas /adrese A/, dzīvokļu īpašnieki maksāja zemes nomas maksu pietuvinātā apmērā – 5,85 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, kāt maksājot Pievienotas vērtības nodokli, pamatojoties uz Prasītāja un dzīvojamās mājas pārvaldnieka noslēgto zemes piespiedu nomas līgumu, par ko lietā nav strīda.

Vērtējot prasību daļā par zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņiem, nokavējuma procentiem un par rēķinu piegādes izdevumu segšanu, tiesa secina, kā tā nav pamatota un ir noraidāma sekojošu apsvērumu dēļ.

Jaunākajā judikatūrā, pretēji spriedumam lietā Nr.SKC-450/2002, uz ko atsaucas Prasītājs, nostiprināta atziņa, ka tiesa nosaka tikai zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, nelemjot par citiem nosacījumiem, par kuriem puses nevar vienoties un kas nav nepieciešami līguma pastāvēšanai (skat. Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 20.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-329/2016, 2016.gada 26.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-336/2016 un 2016.gada 3.novembra spriedums lietā Nr.SKC-255/2016, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-5/2016).

Saskaņā ar CL 2124.pantu, nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir nomas priekšmets un maksa.

Tiesa atzīst, ka zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņi, nokavējuma procenti termiņā nesamaksātas nomas maksas gadījumā un rēķinu piegādes izdevumu segšanas kārtība nav zemes piespiedu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas. Līguma puses ir tās, kuros vienojoties nosaka šādus nosacījumus, bet, ja tas nav iespējams, jāvadās no normatīvajos aktos noteiktiem nosacījumiem. Līdz ar to prasība šajā daļā ir noraidāma.

Savukārt, pārējos pušu argumentus tiesa nevērtē, ievērojot Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņas, proti, kā vairākkārt atzinusi Eiropas Cilvēktiesību tiesa, no Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu *(sk., piemēram, 61.punktu 1994.gada 19.aprīļa spriedumā „Van de Hurk vs The Netherlands" (iesnieguma Nr.16034/90)).*

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 *(sk. Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1986.gada 13.oktobra lēmumu lietā 10153/82 Austria).*

Apmierinot prasību daļā pret Atbildētāju, saskaņā ar CPL 41.panta pirmo daļu, no Atbildētājas Prasītāja labā piedzenami Prasītājas samaksātie tiesas izdevumi atbilstoši tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Līdz ar to, ievērojot CPL 34.panta pirmās daļas 1.punkta un 39.panta pirmās daļas 5.punkta noteikumus, no Atbildētājas par labu Prasītājam piedzenama valsts nodeva EUR 70,00 apmērā, un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 5,37 apmērā.

Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piespriešanu, to apmēru pamato Latvijas pasta tarifi par pasta sūtījumu pakalpojumu izmaksām un Tiesu informatīvajā sistēmā esošās ziņas par pavēstu nosūtīšanas izmaksām. Konkrētajā lietā ar lietas izskatīšanu saistītie kopējie izdevumi ir EUR 8,78. Prasītājs, iesniedzot prasību, ir samaksājusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 5,37 apmērā, tādēļ ņemot vērā to, ka ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi pārsniedz Prasītāja samaksāto summu, tad valsts ienākumos no Atbildētājas ir piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 3,41 apmērā.

Bez tam, ievērojot CPL 204.^{1} panta noteikumus, Atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas pēc sprieduma likumīgā spēkā stāšanās.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz CPL 8.panta pirmo daļu, 97.panta pirmo daļu un 189.-194.pantiem,

nosprieda:

SIA "/Nosaukums A/ " prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka no /datums/starp SIA "/Nosaukums A/ ", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, kā zemes iznomātāju, un /pers. A/, personas kods /personas kods/, kura ir dzīvokļa /adrese C/, īpašniece, kā nomnieku, pastāv dzīvojamai mājai /adrese A/, piesaistītā zemesgabala piespiedu nomas attiecības ar šādiem noteikumiem:

nomas priekšmets:

- zemesgabals /platība/ m^{2} platībā;

nomas maksa:

- no /datums/līdz /datums/zemes nomas maksas apmērs ir 4% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;
- no /datums/zemes nomas maksas apmērs ir 6% gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;

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

Noraidīt SIA "/Nosaukums A/ " prasību daļā par zemes piespiedu nomas maksas samaksas termiņiem, nokavējuma procentiem un par rēķinu

piegādes izdevumu segšanu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "/Nosaukums A/ ", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, tiesas izdevumus – valsts nodevu EUR 70,00, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 5,37, kopā EUR 75,37 (septiņdesmit pieci *euro* 37 centi).

Samaksa veicama SIA "/Nosaukums A/ ", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, norēķinu kontā Nr./konta numurs/ AS "/Nosaukums C/ ".

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 3,41 (trīs *euro* 41 cents).

Samaksu veikt Valsts kase, BIC kods TRELLV22, Tiesu administrācijas, reģistrācijas Nr.90001672316, kontā Nr.LV51TREL2190458019000, norādot iemaksu mērķi: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kā arī dati lietas identificēšanai (atbildētāja vārds un uzvārds).

Noteikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas pēc sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par tiesas izdevumu piedziņu valsts labā, maksājuma apliecinošs dokuments ir iesniedzams Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā 10 dienu laikā no sprieduma stāšanās spēkā.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā 20 (divdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas – 2020.gada 11.novembra, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Tiesnesis R.Silakalns