Lietas Nr. C30818912
Lietvedības Nr. C-3683-13/6

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2013.gada 9.oktobrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa

šādā sastāvā

tiesnese I.Krigena-Jurkāne

ar sekretāri /pers. A/

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Abrenes ielā 3, izskatīja civillietu Rīgas domes prasībā pret /pers. B/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu,

konstatēja

Rīgas dome (turpmāk tekstā arī prasītājs) cēla tiesā prasību pret /pers. B/(turpmāk tekstā arī atbildētājs) par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā ir norādīts, ka saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs/ uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināts nekustamais īpašums /adrese A/, ar kadastra /kadastra numurs/ sekojošā sastāvā: zemes gabals (kadastra /kadastra numurs/) ar platību 1274 m2, divas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums /kadastra apzīmējums/).

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ ierakstiem (III.daļas 1.iedaļas 1-1-ieraksts) par zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumiem, zemesgabala daļa 1455 m2 platībā atrodas ielas sarkanajās līnijās.

Saskaņā ar Rīgas domes 26.09.2000. saistošajiem noteikumiem Nr.94 ,,Par Valmieras ielas posmā no Satekles ielas līdz Matīsa ielai sarkano līniju korekcijas projekta apstiprināšanu" tika apstiprināts Valmieras ielas posmā no Satekles ielas līdz Matīsa ielai sarkano līniju korekcijas projekts, kurš skāra arī minēto pašvaldības nekustamo īpašumu.

Ņemot vērā minētos saistošos noteikumus un reālo situāciju dabā, privatizējamai dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistāmais zemes gabals tika koriģēts, proti, Rīgas pilsētai piederošā zemes gabala (kadastra Nr./numurs/) daļa ielas sarkano līniju robežās, uz kuras neatrodas ēkas, tika atdalīta no zemes gabala un iekļauta pilsētas ielas robežās. Minēto korekciju rezultātā zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/. tika grozīts III.daļas 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1., samazinot privatizējamai dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistāmā zemes gabala platību no 1580 m2 uz 1274 m2, ieraksta III.daļas 1.iedaļā dzēsts apgrūtinājums 1455 m2 platībā sarkano līniju robežās un noteikts nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājums, - aizsargjosla gar /adrese/, t.i. sarkanā līnija 69 m2 platībā.

Likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk-Likums) 7.panta piektā daļa nosaka, ka, ja viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu māja atrodas uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošas zemes, kura pilnībā vai daļēji atrodas pašvaldības domes apstiprinātā teritorijas plānojumā iezīmētajās ceļu, ielu vai piebrauktuvju sarkanajās līnijās, privatizācijas objekts ir viendzīvokļa māja vai tās domājamā daļa, daudzdzīvokļu māja vai dzīvojamā mājā esošs dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca kopā ar attiecīgu kopīpašumā esošu dzīvojamās mājas domājamo daļu. Privatizētā objekta īpašniekam ir valsts vai pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala nomas tiesības uz 99 gadiem.

Ievērojot minēto, 20.04.2010. Rīgas dome pieņēma lēmumu Nr.1314 ,,Par zemesgabala /adrese/, saglabāšanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā un Rīgas pašvaldības bilancē esošās un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda reģistrētās dzīvojamās mājas /adrese/, privatizācijas uzsākšanu".

Saskaņā ar minētā lēmuma 1., 2. un 3.punktiem, Rīgas dome nolēma saglabāt Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma objektu - zemesgabalu /adrese/, 1274 m2 platībā, uzsākt nekustamā īpašuma /adrese A/, kas sastāv no dzīvojamām ēkām, privatizāciju un slēgt uz 99 gadiem zemes nomas līgumus ar minēto dzīvojamo māju privatizēto objektu īpašniekiem par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, atbilstoši dzīvojamo māju kopīpašuma domājamai daļai.

04.08.2010. dzīvojamās mājas /adrese/, īrniekiem, dzīvokļu īpašniekiem un nomniekiem tika izsūtīti privatizācijas paziņojumi, paziņojumi par pirkuma līguma slēgšanu un uzaicinājumi slēgt zemes nomas līgumu par minētai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabala nomu, pievienojot zemes nomas līguma projektu.

12.10.2011. starp Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisiju (turpmāk-Privatizācijas komisija) un/pers. B/ tika noslēgts dzīvokļa Nr.22, /adrese/, pirkuma līgums. Zemesgrāmatā minētais dzīvokļa īpašuma nav koroborēts.

Iepriekš minētā līguma 10.punkts cita starpā nosaka, ka, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 1274 m2 platībā atbilstoši /pers. B/īpašumā esošajai domājamai daļai tiek nodots /pers. B/ nomā uz 99 gadiem. Par nomas noteikumiem /pers. B/ jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku, noslēdzot atsevišķu nomas līgumu saskaņā ar Likumu.

Savukārt pirkuma līguma 11.punkts nosaka, ka, ja šajā līgumā minētās saistības netiek atbilstoši izpildītas, vainīgā līgumslēdzēja puse apņemas atbildēt saskaņā ar tiesību aktiem.

No iepriekš minētā izriet, ka atbildētājs bija informēts, ka starp privatizētā objekta īpašnieku (dzīvojamā mājā esošo dzīvokļa īpašnieku) un zemes gabala īpašnieku veidojas nomas tiesiskās attiecības uz 99 gadiem ar visām no tām izrietošajām tiesībām un pienākumiem un, proti, privatizējot konkrēto dzīvokļa īpašumu atbildētājs ir netieši tam piekritis.

Saskaņā ar Likuma 50.panta pirmās daļas 1.punktu, privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir ievērot pirkuma līguma vai vienošanās nosacījumus.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punkts nosaka, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Saskaņā ar Rīgas domes 26.09.2006. nolikumu Nr.56 ,,Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas nolikums" 4.26.punktu, Privatizācijas komisija Rīgas pilsētas pašvaldības noteiktajā kārtībā slēdz zemes nomas līgumus par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošajiem, dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem, kuri tiek saglabāti pašvaldības īpašumā Likumā noteiktajos gadījumos.

Ar Rīgas domes 08.07.2008. lēmumu Nr.4048 ,,Par zemes nomas līgumu slēgšanas un nomas maksas noteikšanas kārtību Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā" apstiprināta zemes nomas līgumu slēgšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība un zemes nomas parauglīgums.

14.02.2011. ar Nr.DMPK-11-404-ap un 04.11.2011. ar Nr. DMPK-11-3825-ap Privatizācijas komisija nosūtīja /pers. B/vēstules ,,Par zemes nomas līguma slēgšanu", informējot atbildētāju par to, ka viņš nav noslēdzis zemes nomas līgumu, lūdzot vērsties Privatizācijas komisijā tā noslēgšanai un brīdinot, ka, gadījumā, ja zemes nomas līgums netiks noslēgts, tiks celta prasība tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu.

Prasītājs uzskata, ka pirms prasības celšanas ir veiktas visas nepieciešamas darbības, lai strīdu par zemes nomas līguma noslēgšanu atrisinātu bez tiesas starpniecības.

Ar Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 29.augusta spriedumu lietā Nr.SKC-535 atzīts, ka Likums nosaka abpusēju, tātad gan privatizētā dzīvokļa īpašnieka, gan zemes gabala īpašnieka pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu, kā arī minēto personu tiesības vērsties tiesā ar prasību par attiecīga līguma noslēgšanu, ja otra puse no tā izvairās, un zemes īpašniekam šādā gadījumā ir tiesības prasīt ne tikai nomas līguma noslēgšanu, bet arī zemes nomas maksu par laiku pirms nomas līguma noslēgšanas.

Tā ka atbildētājs izmanto pašvaldības īpašumu savās interesēs, tātad pilnā apmērā īsteno savas dzīvokļa īpašnieka intereses, nenodibinot līgumiskas attiecības un saskaņā ar Likuma uzlikto dzīvokļa īpašniekam pienākumu ievērot dzīvokļa pirkuma līguma nosacījumus, proti, slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku un maksāt zemes nomas maksu, atbildētājam ir uzliekams pienākums noslēgt ar Rīgas pilsētas pašvaldību zemes nomas līgumu uz 99 gadiem par dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu, atbilstoši kopīpašuma 2820/157150 domājamai daļai, nomas maksu nosakot procentuāli nekustamā īpašuma nodokļa likmes apmērā gadā no nekustama īpašuma kadastrālās vērtības, plus pievienotās vērtības nodoklis (turpmāk-PVN), ka arī no atbildētāja par labu Rīgas pilsētas pašvaldībai ir piedzenama nesaņemtā nomas maksa par zemes gabala faktisko lietošanu un likumiskie procenti, kopā summa LVL 80,33 (astoņdesmit lati 33 santīmi) apmērā (ieskaitot PVN) par laika periodu no 04.08.2010., kad /pers. B/ tika nosūtīts uzaicinājums slēgt zemes nomas līgumu Nr.22-3-22/1012 līdz 21.12.2012., ievērojot aprēķinu.

Nomas maksas likme par zemes gabala lietošanu ir nosakāma gadā 1% apmērā (par periodu no 01.01.2008. līdz 31.12.2010.) un 1,5% apmērā (par periodu no 01.01.2011. līdz 21.12.2012.) no zemes gabala kadastrālās vērtības, saskaņā ar Likuma 53.panta piekto daļu, kas nosaka, ka par nomā uz 99 gadiem nodota zemes gabala lietošanu tiek slēgts zemes nomas līgums, ievērojot šā panta noteikumus. Nomas maksa saskaņā ar šo līgumu nevar pārsniegt zemes nodokļa lielumu. Savukārt likuma ,,Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunkts (likuma redakcijā no 01.01.2010.) nosaka, ka nekustamā īpašuma nodokļa likme zemei ir 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Minētā likuma norma (likuma redakcijā, kas bija spēkā no 01.01.2008. līdz 31.12.2009.) noteica nekustamā īpašuma nodokļa likmi 1% apmērā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības.

Likuma ,,Par pievienotās vērtības nodokli" 5.panta pirmā daļa nosaka nodokļa standartlikmi 21 procenta apmērā apliekamiem darījumiem.

Civillikuma 1485.pants nosaka darījuma dalībnieka tiesības prasīt no otras puses atbilstoša līguma noformēšanu, kad puses iepriekš ir panākušas vienošanos par būtiskajām līguma sastāvdaļām un, saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu, par nomas līguma priekšmetu un maksu.

Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1534.pantu, ja puses nevar panākt vienošanas par blakus noteikumiem, kas nav atzīstami par būtiskām darījuma sastāvdaļām, tad bez vienošanas par blakus noteikumiem līgums nav atzīstams par noslēgtu (Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 07.novembra spriedums lietā Nr.SKC-712).

Rīgas pilsētas pašvaldības gribas izteikums izpildīt ar likuma uzlikto pienākumu, proti, panākot vienošanos par līguma būtiskām sastāvdaļām un blakus noteikumiem un noslēgt zemes nomas līgumu ir atstāts bez ievērības un no vienošanās un zemes nomas līguma noslēgšanas atbildētājs izvairās.

Civillikuma 1756.pants nosaka, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu un saskaņā ar 1757.pantu, nolīgstot procentus, jānoteic to apmērs.

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

Saskaņā ar iepriekš minēta likuma 1765.panta ceturto daļu, procenti aprēķināmi tikai no paša kapitāla. Bet, ja noliktajā termiņā nesamaksā procentus vismaz par gadu, tad pēc kreditora pieprasījuma par viņam pienākošos procentu summu aprēķina likumiskos procentus par minēto termiņu.

Ņemot vērā to, ka pastāv nomas priekšmets - dzīvojamai mājai piesaistītais zemes gabals, kas nepieciešams dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai un kuru atbilstoši kopīpašumā esošajai domājamai daļai atbildētājs lieto, atbildētāja pienākums ir noslēgt zemes nomas līgumu un maksāt zemes nomas maksu, kuras likme ir noteikta likumā (nevar pārsniegt zemes nodokļa likmi), to, ka par pārējām zemes nomas līguma sastāvdaļām vienošanās var tikt atrisināta tiesas ceļā, prasītājs var prasīt zemes nomas līguma rakstisku noformēšanu un atbildētājam ir uzliekams pienākums noslēgt ar Rīgas pilsētas pašvaldību zemes nomas līgumu, atbilstoši prasībai pievienotajam zemes nomas līguma projektam.

Prasītājs lūdz tiesu atzīt, ka kopš 04.08.2010. starp Rīgas pilsētas pašvaldību un /pers. B/, personas kods:/personas kods/, pastāv zemes nomas tiesiskas attiecības par dzīvojamai mājai/adrese/, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu (kadastra Nr. /numurs/), atbilstoši /pers. B/ īpašumā esošai kopīpašuma 2820/157150 domājamai daļai un piedzīt no atbildētāja /pers. B/, personas kods: /personas kods/, par labu Rīgas pilsētas pašvaldībai, ieskaitot Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas kontā Nr.LV19NDEA0022000027010; nesaņemto nomas maksu par zemes gabala faktisko lietošanu LVL 60,14 apmērā un līdz zemes nomas līguma noslēgšanai, likumiskus procentus par maksājumu nokavējumu LVL 6,25 apmērā un līdz tiesas sprieduma faktiskai izpildei, PVN 21% - LVL 13,94, vai atbilstoši likumdevēja noteiktajai PVN likmei; uzlikt par pienākumu /pers. B/, personas kods: /personas kods/, mēneša laikā noslēgt ar Rīgas pilsētas pašvaldību zemes nomas līgumu uz 99 gadiem par dzīvojamai mājai /adrese/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu (kadastra Nr./numurs/), atbilstoši /pers. B/ īpašumā esošai kopīpašuma 2820/157150 domājamai daļai un atbilstoši prasībai pievienotajam zemes nomas līguma projektam, zemes nomas maksu nosakot procentuāli nekustamā īpašuma nodokļa likmes (2012.gadā - 1.5%) apmērā gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības (2012.gadā - LVL 93400) plus PVN; piedzīt no atbildētāja /pers. B/, personas kods: /personas kods/, par labu Rīgas pilsētas pašvaldībai visus tiesāšanās izdevumus un ar lietas vešanu saistītos izdevumus, kas ieskaitāmi Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas kontā Nr. LV40NDEA00220000027020.

Prasība pamatota ar likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 7.panta piekto daļu, 50.panta pirmās daļas 1., 3.punktu, 53.panta piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktu, likuma ,,Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1.punktu, likuma ,,Par pievienotās vērtības nodokli" 5.panta pirmo daļu, Civillikuma 1485.pantu, 1534.pantu, 1756.pantu, 1757.pantu, 1759.panta I .punktu, 1765.panta pirmo, otro, ceturto daļu, 2124. pantu.

Par celto prasību atbildētājs /pers. B/ sniedza tiesai paskaidrojumus Civilprcesa likums 148.panta kārtībā, norādot, ka prasību neatzīst pilnā apmērā sekojošo apsvērumu dēļ.

Prasītājs 2011.gada 4.novembra vēstulē Nr.ll-3825-ap, norādīja, ka nav noslēgts zemes nomas līgums par zemes gabala (kadastra Nr./numurs/) /adrese/ (turpmāk - Zemesgabals) domājamo daļu dzīvoklim Nr.22 (turpmāk - Dzīvoklis), bet nenorādīja kāpēc man nav iespējams privatizēt attiecīgas domājamās daļas no Zemesgabala.

Prasītājs zemes nomas līguma projektu 2011.gadam saņēma personīgi pie Dzīvokļa pirkuma līguma parakstīšanas. Tā kā nebija saņēmis paskaidrojumus kāpēc kā Dzīvokļa īpašniekam nav piedāvāts vienlaicīgi ar Dzīvokļa privatizāciju saskaņā ar Privatizācijas likuma 7.panta otro daļu privatizēt attiecīgu Zemesgabala domājamo daļu un konstatējot faktu, ka saskaņā ar 2005.gada 25.novembrī Valsts kadastra reģistrā reģistrēto Zemesgabala robeža plānu Zemesgabalam pastāv aizsargjosla gar /adrese/ - sarkanā līnija - 0,0069 ha, jeb 69 m2 platībā 2011.gada decembrī iesniedza prasītājam iesniegumu, kurā lūdza:

1) atbilstoši Vispārīgajiem būvnoteikumiem un tiem saistošiem normatīviem veikt dzīvojamām mājām /adrese/ funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārmērīšanu izdalot attiecīgās sarkanās līnijas un citus iespējamos ierobežojumus, kas aizliedz nodot /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem privatizēt domājamo daļu no Zemesgabala atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk - Privatizācijas likums) 7.panta otrajai daļai;

2) nodot privatizācijai Zemesgabala domājamo daļu atbilstoši
Dzīvoklim Nr./numurs/ piekrītošās domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas /adrese/ (lit.Nr./numurs/).

Līdz šim brīdim Prasītājs nav mēģinājis veikt nepieciešamās darbības, lai likvidētu ierobežojumus, kas traucē prasītājam un citiem dzīvokļu īpašniekiem privatizēt zemesgabala domājamās daļas.

Saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 2.pantu pašvaldībai ir jāveic īpašuma privatizācijas pabeigšanu, proti, nodot pašvaldībai piederošo mantu privāto tiesību subjektiem atbilstoši likumā noteiktai kārtībai.

Privatizācijas likuma 1.panta 11.punktā ir noteikts, ka privatizācija ir darbību kopums, kuru rezultātā pašvaldību daudzdzīvokļu mājās esošos dzīvokļus, neapdzīvojamās telpas, mākslinieku darbnīcas, viendzīvokļa un daudzdzīvokļu mājas iegūst īpašumā fiziskās un juridiskās personas. Savukārt 20.punktā ir noteikts, ka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti Šā zemes gabala detālplanojumā.

Tā kā Prasītājs nav veicis nepieciešamās darbības, lai likvidētu Zemesgabala privatizācijas ierobežojumus 2012.gada 14.decembrī Rīgas pilsētas būvvaldei nosūtīja iesniegumu ,,Par sarkano līniju korekciju" /adrese/.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas būvvaldes 2012.gada 21 .decembra iesniegumu Nr.BV-12-4706-ap, Rīgas pilsētas būvvalde informēja, ka minētais iesniegums atbilstoši kompetencei ir nosūtīts Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldei.

Ņemot vērā minēto, atbildētājs lūdz tiesu noraidīt prasību.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāve uzturēja prasību pilnā apmērā uz prasības pieteikumā norādītiem motīviem un pamatiem.

Tiesas sēdē atbildētājs prasību neatzina un papildus paskaidrojumos norādītam, paskaidroja, ka uzskata, ka nomas maksa par zemesgabalu uz 99 gadiem tika iekļauta dzīvokļa privatizācijas maksa, kas izriet no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"27.panta ceturtās un sestās daļas, 42.panta un 53.panta ceturtās un piektās daļas.

Noklausījusies pušu paskaidrojumus tiesas sēdē, izvērtējusi pušu rakstveidā paustos paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi iesniegtos pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu ir pamatota un daļēji apmierināma.

Lietā nodibināts, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināts nekustamais īpašums /adrese A/, ar kadastra Nr./numurs/ sekojošā sastāvā: zemes gabals (kadastra Nr./numurs/) ar platību 1274 m2, divas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums /apzīmējuma numurs/).

Lietā nav strīda, ka atbildētājam pieder dzīvoklis Nr./numurs/, identifikācijas Nr./numurs/, Rīgā, /adrese/, un mājas kopīpašuma 2820/157150 domājamās daļas no 2007.gada 17.oktobra.

Starp pusēm noslēgtā 2011.gada 12.oktobra pirkuma līguma 10.punkts nosaka, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 1274 m2 platībā atbilstoši /pers. B/ īpašumā esošajai domājamai daļai tiek nodots /pers. B/ nomā uz 99 gadiem. Par nomas noteikumiem /pers. B/ jāvienojas ar zemesgabala īpašnieku, noslēdzot atsevišķu nomas līgumu saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju".

Tātad atbildētājam /pers. B/ piederošais dzīvoklis atrodas dzīvojamā mājā, kura atrodas uz Rīgas pašvaldībai piederošā zemesgabala /adrese/. Līdz ar to starp pusēm ir izveidojušās attiecības, kuras apspriežamas pēc likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju".

Tiesa uzskata, ka nav pamatoti atbildētāja iebildumi, ka saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 27.panta ceturto un sesto daļu, 42.pantu un 53.panta ceturto un piekto daļu, atbildētājs, privatizējot dzīvokli un tam piederošās domājamās daļas no namīpašuma, ir samaksājis arī nomas maksu par 99 gadiem.

Norādītās likuma normas un to iztulkošana, tiesas ieskatā neliecina, ka likumdevējs ir paredzējis bez atlīdzības nodot zemi nomā uz 99 gadiem privatizētā dzīvokļa īpašniekam vai paredzējis, ka dzīvokļa pirkuma maksā tiek iekļauta arī nomas maksas samaksa.

Kā izriet no minētā likuma 53.panta piektās daļas par nomā uz 99 gadiem nodota zemes gabala lietošanu tiek slēgts zemes nomas līgums, ievērojot šā panta noteikumus. Nomas maksa saskaņā ar šo līgumu nevar pārsniegt zemes nodokļa lielumu.

No minētās tiesību normas nepāprotami izriet, ka likumdevējs ir paredzējis nomas maksu, aprobežojot to ar zemes nodokļa lielumu.

Likumdevēja griba, pieņemot minēto likumu un konkrētas normas, tiesas ieskatā, bija paredzēt dzīvokļa īpašniekam tiesības uz nekustamam īpašumam piederoša zemes gabala nomu uz 99 gadiem, tādā veidā aizsārgajot dzīvokļa īpašnieka tiesības.

Saskaņā ar minētā likuma 7.panta sesto daļu, *ja viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu māja pilnībā vai daļēji atrodas uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošas zemes, uz kuras atrodas arī ēkas, kas nav privatizējamas šajā likumā noteiktajā kārtībā, un saskaņā ar pašvaldības domes apstiprināto pašvaldības teritorijas attīstības plānojumu nav pieļaujams no valstij vai pašvaldībai piederošā zemes gabala atdalīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, privatizācijas objekts ir viendzīvokļa māja vai tās domājamā daļa, daudzdzīvokļu māja vai dzīvojamā mājā esošs dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca kopā ar attiecīgu kopīpašumā esošu dzīvojamās mājas domājamo daļu*. Savukārt minētā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkts noteic, ka *privatizētā objekta īpašnieka (turpmāk arī — dzīvokļa īpašnieks) pienākums ir 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*.

Tātad secināms, ka pušu starpā izveidojušās zemes nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata, tātad „piespiedu" nomas tiesiskās attiecības.

Ņemot vērā, ka atbildētājam nekustamais īpašums pieder no 2007.gada 17.oktobra un prasītājs ir nosūtījis atbildētājam 2010.gada 4.oktobrī uzaicinājumu slēgt nomas līgumu, tiesa atzīst par pamatotu atzīt prasītāja prasību, atzīstot, ka nomas attiecības starp pusēm pastāv kopš 2010.gada 4.augusta.

Civillikuma 1485.pants nosaka darījuma dalībnieka tiesības prasīt no otras puses atbilstoša līguma noformēšanu.

Saskaņā ar Civillikuma 2123.pantu, ja par nomas vai īres maksu nav nekas noteikti norunāts, bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi vai īrējusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Bet ja arī šās mērauklas nav un puses tikai vispārīgi izteikušās, ka par maksu viņas savā starpā vienosies, tad, ja šāda vienošanās nenotiek, maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 53.panta piektā daļa nosaka, ka nomas maksa konkrētajā gadījumā nevar pārsniegt zemes nodokļa lielumu.

Prasītājs lūdz noteikt nomas maksu nekustamā īpašuma nodokļa likmes apmērā. Saskaņā ar likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunkts (likuma redakcijā uz 2010.gada 1.janvāri) noteic, ka nekustamā īpašuma nodokļa likme zemei ir 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Minētā likuma redakcija no 2008.gada 1.augusta līdz 2009.gada 31.decembrim noteica 1% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Līdz ar to tiesa atzīst prasību daļā par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar nomas maksu, kas ir vienāda ar likumā noteikto nekustamā īpašuma nodokļa likmi.

Saskaņā ar Civillikuma 1756.pantu, pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu un saskaņā ar 1757.pantu, nolīgstot procentus, jānoteic to apmērs. Ja tas nav darīts, tad atzīstams, ka klusējot pieņemti likumiskie procenti (1765.p.).

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

Saskaņā ar Civillikuma 1765.panta pirmo un otro daļu, procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā. Ja tas nav darīts, kā arī tajā gadījumā, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus un līguma attiecībās, kurās piedalās patērētājs, tas ir, seši procenti no simta gadā.

Saskaņā ar likuma iepriekš minēta panta ceturto daļu, procenti aprēķināmi tikai no paša kapitāla. Bet, ja noliktajā termiņā nesamaksā procentus vismaz par gadu, tad pēc kreditora pieprasījuma par viņam pienākošos procentu summu aprēķina likumiskos procentus par minēto termiņu.

Prasītājs ir lūdzis tiesu piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam pievienotās vērtības nodokli LVL 13,94, aprēķinot nodokli no kopējās parāda summas nomas maksas parāda un likumiskiem nokavējuma procentiem.

Tiesa uzskata, ka prasība šajā daļā ir daļēji pamatota un daļēji apmierināma sekojošo apsvērumu dēļ.

Likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" 5.panta pirmā daļa nosaka, ka nodokļa standartlikmi 21 procenta apmērā (turpmāk — nodokļa standartlikme) nosaka apliekamiem darījumiem.

Tiesa uzskata, ka likumiskie nokavējuma procenti nav uzskatāmi par preču piegādi vai pakalpojumu sniegšanu par atlīdzību likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" izpratni un līdz ar to tiem minētā likuma normas nav piemērojamas.

Līdz ar to nav pamata piedzīt no atbildētāja pievienotās vērtības nodokli daļā par nokavējuma procentu piedziņu, jo prasītājam nav likumiska pienākuma šādu nodokli nomaksāt, savukārt, attiecībā par nomas maksas parāda piedziņu, prasītājam ir pienākums pievienotās vērtības nodokli nomaksāt, atbilstoši likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" 2.panta otrās daļas 19.punktu.

Pie šādiem apstākļiem tiesa uzskata par pamatotu piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam pievienoto vērtības nodokli 21% apmērā no nomas maksas parāda summas LVL 60,14, tas ir LVL 12,63, savukārt, daļā par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu LVL 1,31 prasību noraidīt.

Pie šādiem apstākļiem, tiesa uzskata par pamatotu piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam nomas maksas parādu par laika periodu no 2010.gada 4.augusta līdz 2012.gada 21.decembrim LVL 72,77 un likumiskos nokavējuma procentus LVL 6,25.

Izspriežot prasītāja prasījumu par pienākuma uzlikšanu atbildētājam noslēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju atbilstoši prasībai pievienotajam zemes nomas līguma projektam, tiesa uzskata, ka prasība šajā daļā ir daļēji pamatota un daļēji apmierināma.

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7. panta 7.2. punktu pašvaldībai piederošas zemes nomas maksa ir 1,5% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 38.pantu, ja ēkas (būves) īpašnieks vai tiesiskais valdītājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt piespiedu nomas līguma slēgšanu, nomas maksas parāda piedziņu un nokavējuma procentu piedziņu 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavējuma dienu.

Prasītāja iesniegtajā līguma projekta 3.3.punkts nosaka, ka ja maksājumi tiek kavēti, nomnieks par katru nokavējuma dienu maksā līgumsodu 0,1% apmērā no nesamaksātās naudas summas.

Izvērtējot lietā esošo zemes nomas līgumu, tiesa atzīst, ka līgums neatbilst Ministru kabineta noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" prasībām un tieši līgumā pretēji noteikumiem līgumā ir iekļauts līgumsods nevis nokavējuma procenti, tādēļ prasība daļā par zemes nomas līguma piespiedu noslēgšanu prasītāja izteiktajā redakcijā ir noraidāma.

Pie šādiem apstākļiem tiesa atzīst, ka nav pamata uzlikt par pienākumu atbildētājam noslēgt ar prasītāju nomas līgumu, atbilstoši prasībai pievienotajam nomas līguma projektam, jo Civillikuma 1473.pants nosaka, ka tiesiska darījuma forma ir atkarīga no lietas dalībnieku ieskata, izņemot likumā tieši norādītos gadījumus, savukārt Civillikuma 1404.pants nosaka, ka katrā tiesiskā darījumā jāņem vērā tā dalībnieku gribas izteikumu, bet Civillikuma 1427.pants nosaka, ka pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums.

Ņemot vērā augstāk minēto, tiesa atzīst, ka uzliekot par pienākumu atbildētājam noslēgt ar prasītāju noteikta satura zemes nomas līgumu rakstveidā, pie apstākļiem, kad atbildētājs to nevēlas, nevar runāt par atbildētāja brīvas gribas izpausmi. Nomas attiecību nodibināšanu, atbilstoši Civillikuma 2124.pantam, var panākt arī ar daudz mazāku iejaukšanos pušu privātautonomijā, proti, nosakot nomas priekšmetu un nomas maksu, ko tiesa ir izdarījusi. Civillikuma 1482.pants nosaka, ka darījumi jāizteic rakstiski tikai tad, ja tas

ir paredzēts likumā vai pēc dalībnieku labprātīgas vienošanās.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto tiesa atzīst, ka/pers. B/ uzliekams par pienākumu noslēgt ar Rīgas pilsētas pašvaldību viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas noslēgt zemes nomas līgumu par dzīvojamai mājai /adrese/ (kadastra numurs/numurs/), funkcionāli nepieciešamā zemes gabala 2820/157150 domājamo daļu nomu, nomas maksu nosakot nekustamā īpašuma nodokļa likmes apmērā gadā, papildus nosakot maksāt pievienotās vērtības nodokli, nosakot zemes nomas attiecību termiņu 99 gadus.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Valsts nodeva par celto prasību samaksāta LVL 100, kā arī samaksāti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi LVL 3,30 apmērā. Līdz ar to no atbildētāja par labu prasītājai piedzenami tiesas izdevumi – valsts nodeva LVL 100 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi LVL 3,30.

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 189. – 195.pantiem, 204.^{1} pantu, tiesa

nosprieda

apmierināt daļēji Rīgas domes prasību pret /pers. B/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu apmierināt.

Atzīt, ka no 2010.gada 4.augusta starp Rīgas pilsētas pašvaldību, reģistrācijas Nr.90000064250, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala /adrese/ (kadastra numurs/numurs/), 2820/157150 domājamām daļām.

Noteikt zemes gabala /adrese/ (kadastra numurs /numurs/), 2820/157150 domājamo daļu nomas maksu no 2010.gada 4.augusta nekustamā īpašuma nodokļa likmes apmērā gadā, papildus nomas maksai pievienojot pievienotās vērtības nodokli.

Noteikt zemes nomas tiesisko attiecību termiņu – 99 gadi.

Uzlikt par pienākumu /pers. B/, personas kods /personas kods/, viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas noslēgt ar Rīgas pilsētas pašvaldību, reģistrācijas Nr.90000064250, zemes nomas līgumu par dzīvojamai mājai /adrese/ (kadastra numurs/numurs/), funkcionāli nepieciešamā zemes gabala 2820/157150 domājamo daļu nomu, nomas maksu nosakot nekustamā īpašuma nodokļa likmes apmērā gadā, papildus nosakot maksāt pievienotās vērtības nodokli, nosakot zemes nomas attiecību termiņu 99 gadus.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu Rīgas pilsētas pašvaldībai, reģistrācijas Nr.90000064250, nomas maksas parādu LVL 72,77 un likumiskus procentus par maksājumu nokavējumu LVL 6,25, kopā LVL 79,02 (septiņdesmit deviņi lati 2 santīmi), kas ieskaitāms Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas kontā Nr.LV19NDEA0022000027010.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu Rīgas domei, reģistrācijas Nr.90000064250, tiesas izdevumus LVL 103,30 (viens simts trīs lati 30 santīmi), kas ieskaitāmi Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas kontā LV40NDEA00220000027020.

Pārējā daļā Rīgas domes prasību pret /pers. B/ noraidīt.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par naudas summas un tiesas izdevumu piedziņu - 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas – 2013.gada 23.oktobra, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese **I.Krigena-Jurkāne**