



Lietas arhīva Nr.CA-0294-20/36
ECLI:LV:RAT:2020:1111.C29297818.7.S

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2020.gada 11.novembrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Mairita Šķendere,

tiesnese Inese Strelča

un tiesnesis Mārtiņš Sviķis,

ar sekretāri Evelīnu Švābi un Anastasiju Beļajevu,

piedaloties prasītājas SIA "MULTINVEST" pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Intai Brūverei un atbildētājas dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Jubilejas" pilnvarotajiem pārstāvjiem Jeļenai Mirošņikovai un Gatim Brasavam,

atklātā tiesas sēdē vienkāršotās procedūras ietvaros izskatīja civillietu SIA "MULTINVEST" prasībā pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību "Jubilejas" par naudas piedziņu sakarā ar dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Jubilejas" apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 7.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA "MULTINVEST" 2018.gada 9.aprīlī vienkāršotās procedūras ietvaros vērsās tiesā ar prasību pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību "Jubilejas" par naudas piedziņu, kurā saskaņā ar 2019.gada 11.februāra prasības pieteikuma papildinājumiem, pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu (likuma redakcijā, kas bijusi spēkā no 01.02.2011. līdz 20.03.2013.), likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu (likuma redakcijā, kas bijusi spēkā līdz 2015.gada 1.janvārim), likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu un Civillikuma 1587., 1756. un 2141.pantu, lūgts piedzīt no atbildētājas prasītājas labā nomas maksas parādu 2138,30 EUR apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu 299,30 EUR apmērā par laika periodu no 2011.gada 19.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim.

Prasības pieteikums un tā papildinājumi pamatoti ar šādiem argumentiem.

[1.1] Prasītājai nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/5 domājamo daļu no zemes gabala Andreja Saharova ielā, Rīgā, kadastra Nr.0100 121 2345, 5630 m² platībā. Šī zemes gabala daļa 2504 m² platībā ietilpst zemes gabalā, kas 8989 m² platībā kā funkcionālu nepieciešamais piesaistīts zemes gabala kopīpašniekiem nepiederošai daudzstāvu dzīvojamai mājai Tīnūžu ielā 4, Rīgā, kadastra Nr.0100 621 0416.

Dzīvojamā māja Tīnūžu ielā 4, Rīgā, nodota atbildētājas apsaimniekošanā un pārvaldīšanā, tādējādi prasītājai saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu ir tiesības celt pret atbildētāju prasību par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu.

[1.2] Starp zemes gabala kopīpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem uz likuma pamata pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Neskatoties uz to, nomas maksa par zemes lietošanu nav veikta, kā rezultātā tā piedzenama no atbildētājas likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā (redakcijā līdz 2014.gada 31.decembrim) noteiktajā 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Savukārt saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.pantu (redakcijā, kas bijusi spēkā līdz 2015.gada 1.janvārim) papildus nomas maksai ir prasītājai ir tiesības saņemt nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

[2] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 7.marta spriedumu apmierināta prasība par nomas maksas parāda 2138,30 EUR apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda 299,30 EUR apmērā piedziņu par laika periodu no 2011.gada 19.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim, kā arī izbeigta tiesvedība daļā par pievienotās vērtības nodokļa parāda piedziņu.

Spriedums daļā, ar kuru prasība apmierināta, pamatots ar šādiem argumentiem.

[2.1] Lietā nav strīda, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Tīnūžu ielā 4, Rīgā, apsaimnieko un pārvalda atbildētāja un starp prasītāju kā zemes gabala, uz kuru atrodas iepriekš minētā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kopīpašnieku un atbildētāju nav noslēgts zemes nomas līgums.

[2.2] Nav šaubu, ka izskatāmajā lietā piespiedu nomas subjekti ir prasītāja kā zemes gabala īpašiece un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, tomēr saskaņā ar judikatūrā paustām atziņām dzīvokļa īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, var uzdot pārvaldniekam pieņemt lēmumus, slēgt līgumus viņa vietā, kā arī veikt maksājumus un saņemt maksājumus. Tādējādi likumdevējs dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās ir paredzējis arī speciālu pilnvarojuma veidu, kas atšķiras no Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu. Dzīvokļu īpašnieku pilnvarojums slēgt līgumus viņu vietā nozīmē pārvaldnieka tiesības slēgt līgumu savā vārda, dzīvokļu īpašnieku labā, viņu interesēs un uz viņu rēķina.

No Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkta, 11.panta otrās daļas 7.punkta, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkta, 54.panta ceturtais daļas noteikumiem izriet dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākums noslēgt līgumu par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu ar zemesgabala īpašnieku.

Par nepamatotu atzīstams atbildētājas norādītais, ka tā nav tiesīga slēgt zemes nomas līgumu pilnvarojuma neesamības dēļ, jo šāds pilnvarojums obligātajai apsaimniekošanas darbībai nav nepieciešams. Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, lemjot par pilnvarojuma atsaukšanu vai nedošanu atbildētājai slēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju, ir uzdevusi veikt šo obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību citam pārvaldniekam.

Ņemot vērā iepriekš minēto, secināms, ka starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku izveidojušās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kaut gan nomas līgums par zemes gabala izmantošanu nav noslēgts, jo šāda līguma noslēgšana ietilpst atbildētājas kā dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumos atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktam.

[2.3] Ņemot vērā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas noteikumus, kā arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta noteikumus (likumu redakcijā, kas bija spēkā laika periodā, par kuru pastāv strīds), kā arī apstākli, ka atbildētāja nav apstrīdējusi prasības pieteikumam pievienotos parāda aprēķinus, no atbildētājas prasītājas labā piedzenams zemes nomas un nekustamā īpašuma nodokļa parāds par laika periodu no 2011.gada 19.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim kopā 2437,60 EUR apmērā.

[2.4] Uz likuma pamata pastāvošas zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēts kā labprātīgi noslēgtu tiesisku darījumu, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas. Faktiski šādā situācijā atlīdzība nomas maksas veidā pēc juridiskās dabas pielīdzināma maksājumam par zemes īpašuma tiesību aprobežojumu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 4.marta spriedumā lietā Nr.SKC-40/2016 paustās atziņas, atzīstams, ka atbildētāja kļūdaini uzskata, ka konkrētajā gadījumā iestājies Komerclikuma 406.pantā noteiktais 3 gadu noilgums.

[3] Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība "Jubilejas" iesniegusi apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 7.marta spriedumu, pārsūdzot to prasības apmierinātajā daļā.

Apelācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[3.1] Tiesa pretēji Civilprocesa likuma 250.¹⁹ panta pirmās daļas noteikumiem konkrēto lietu izskatījusi vienkāršotās procedūras kārtībā, vērtējot nepieciešamību konstatēt piespiedu nomas attiecības, nodibinot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas.

[3.2] Tiesa nepareizi iztulkojusi un piemērojusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. un 10.pantā ietvertās materiālo tiesību normas, neņemot vērā, ka saskaņā ar dzīvojamās mājas Tīnūžu ielā 4, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopības 2016.gada 25.jūlija aptaujas balsošanas protokolu Nr.1 nolemts neuzdot atbildētājam noslēgt zemes gabala nomas līgumu ar zemes kopīpašniekiem, kā rezultātā nomas līgums slēdzams starp zemes gabala kopīpašniekiem un katru dzīvokļa īpašnieku individuāli.

Tā kā saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums, pārvaldīšanas nepārtrauktības princips neliedz atsevišķas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības pildīt pašiem dzīvokļu īpašniekiem, neuzdodot tās pārvaldniekam.

Ņemot vērā iepriekš minēto, atzīstams, ka tiesa nepamatoti izdarījusi secinājumu, ka atbildētājam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju, jo lietā nav iesniegti pierādījumi, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki šo pienākumu būtu uzdevuši veikt citam pārvaldniekam.

Šāds tiesas secinājums ir pretrunā ar Civillikuma 2300.panta noteikumiem.

[3.3] Tiesa nav vērtējusi, ka prasītāja ilgstoši ir pieļāvusi neattaisnojamu bezdarbību, neinformējot nedz dzīvokļu īpašnieku, nedz atbildētāju par to, ka tā kļuvusi par zemes īpašnieci un ka risināmi jautājumi par zemes gabala nomu.

[3.4] Atbildētājam laika posmā, par kuru lietā ir strīds, bez dzīvokļu īpašnieku lēmuma nebija tiesību noslēgt līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu, jo tikai 2013.gada 22.oktobrī dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība nolēma noslēgt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar atbildētāju.

[3.5] Civillietas materiāliem nav pievienots normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sagatavots dzīvojamai mājas Tīnūžu ielā 4, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plāns, kas ir obligāts priekšnoteikums, lai konstatētu nomas attiecību būtisko sastāvdaļu – nomas priekšmetu.

[3.6] Tā kā prasītāja ir komersants un saskaņā ar Komerclikuma 1.pantu jebkuras komercsabiedrības darbības jēga ir peļņas gūšana, kā arī to, ka prasītāja īpašuma tiesības uz zemesgabalu, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, ir ieguvusi uz pirkuma līguma pamata, proti, veicot komercdarījumu, atzīstams, ka starp prasītāju un dzīvokļu īpašniekiem pastāvošās attiecības ir komercdarījums, kā rezultātā attiecībām piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktas noilgums, kas konkrētajā gadījumā ir iestājies, ievērojot, ka prasītāja atbildētāju par parāda esību pirmo reizi informēja 2015.gada 24.novembrī.

[4] Tiesas sēdē prasītājas pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāta Inta Brūvere uzturēja prasību un lūdza to apmierināt, paskaidrojot, ka apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu.

Atbildētājas pilnvarotie pārstāvji Jeļena Mirošņikova 2020.gada 2.marta tiesas sēdē un Gatis Brasavs 2020.gada 12.oktobra tiesas sēdē uzturēja apelācijas sūdzību un lūdza prasību noraidīt.

Motīvu daļa

[5] Civillietu tiesas kolēģija, pārbaudījusi lietas materiālus, noklausījusies pušu pārstāvju sniegtos paskaidrojumus un novērtējusi tos kopumā ar prasībā, apelācijas sūdzībā un pušu rakstveida paskaidrojumos norādītajiem argumentiem, atzīst, ka prasība par nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu apmierināma daļēji.

[6] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmās daļas un 430.panta trešās daļas noteikumiem apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, nepārbaudot faktus, kas konstatēti pirmās instances tiesā, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 7.marta spriedums ir pārsūdzēts daļā, ar kuru apmierināta prasība par nomas maksas parāda 2138,30 EUR apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 299,30 EUR apmērā piedziņu par laika periodu no 2011.gada 19.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim, kā arī tiesas izdevumu piedziņu 335,44 EUR apmērā.

Pirmās instances spriedums daļā, ar kuru izbeigta tiesvedība par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu 283,14 EUR apmērā, nav pārsūdzēts un šajā daļā spriedums stājies likumīgā spēkā.

Apelācijas sūdzībā nav apstrīdēts fakts, ka atbildētājas apsaimniekošanā un pārvaldīšanā esošā dzīvojamā māja Tīnūžu ielā 4, Rīgā, atrodas uz zemes gabala, kas nepieder šīs dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

[7] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība apmierināma daļēji šādu apsvērumu dēļ.

[7.1] Nav apstrīdams fakts, ka saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmo daļu nomas attiecības starp zemes un ēkas, kura atrodas uz citai personai piederošas zemes, īpašniekiem pastāv neatkarīgi no pušu gribas un ir vērtējamas kā piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas pastāv uz likuma pamata.

Tāpat nav apstrīdams, ka piespiedu nomas subjekti gadījumā, kad uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu māja, ir zemes gabala īpašnieks un daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki. Tāpat nav apstrīdams no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta izrietošai dzīvojamās mājas pārvaldnieka obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās ietilpstošais pienākums slēgts ar zemes īpašnieku līgumu par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu.

Iepriekš minētais ļauj izdarīt secinājumu, ka zemes īpašnieks ir apveltīts ar tiesībām vērsties tiesā pret dzīvojamās mājas apsaimniekotāju gan ar prasījumu par zemes nomas līguma noslēgšanu, gan no tā izrietošu prasījumu par zemes nomas maksas parāda piedziņu un nekustamā īpašuma kompensācijas piedziņu.

Nav pamatots atbildētājas arguments, ka prasītāja nav tiesīga izvirzīt pret atbildētāju iepriekš minētos prasījumus, jo dzīvokļu īpašnieku aptaujā nolemts neuzdot atbildētājai

noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes kopīpašniekiem SIA "GALAKTIKA INVEST" un SIA "MULTINVEST" par dzīvojamai mājai Tīnūžu ielā 4, Rīgā, piesaistītā zemes gabala 2504 m² platībā nomu, kā arī neuzdot apsaimniekotājam risināt jautājumu par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Līdz brīdim, kamēr dzīvokļu īpašnieki paši nav izrādījuši iniciatīvu un nav veikuši individuālas darbības, lai noslēgtu zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku, kā arī nav kompensējuši zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli par zemi, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izpratnē zemes īpašniekam ir tiesības ar iepriekš minētajiem prasījumiem vērsties pret apsaimniekotāju.

[7.2] Ņemot vērā iepriekš minēto, būtiski ir noskaidrot, vai prasītāja, neizvirzot prasījumu par nomas līguma būtisku sastāvdaļu, proti, nomas maksas un nomas priekšmeta, noteikšanu, ko nav iespējams risināt vienkāršotās procedūras ietvaros iesniegtā prasībā, var prasīt nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka nomas maksas parāda un nekustama īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas piedziņu zemes īpašnieks, neizvirzot prasījumu par zemes nomas līguma būtisku sastāvdaļu noteikšanu, var prasīt tikai gadījumos, kad nav apstrīdams nomas maksas apmērs un nomā nodotā zemes gabala platība, proti, ka gan nomas maksas apmērs, gan dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala platība ir nosakāma saskaņā ar normatīvo aktu noteikumiem.

Arī judikatūrā atzīts, ka, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt jautājumu par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu (*skat. Augstākās tiesas 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-0005/2016*).

[7.2.1] Zemes nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā strīdus laika periodā noteica likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju 54.panta otrā daļa (*redakcijā līdz 2017.gada 26.jūnijam*). Tādējādi, ja vien puses nav vienojušās par zemes nomas maksas apmēru labprātīgi, nomas maksa no nomnieka piedzenama likumā noteiktajā 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[7.2.2] Nomas priekšmets nosakāms atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmās daļas noteikumiem, proti, zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, kas ar likumā noteiktas institūcijas lēmumu noteikts kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals.

Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2016.gada 3.novembra vēstule, kas adresēta prasītājai apliecina, ka dzīvojamai mājai Tīnūžu ielā 4, Rīgā, piesaistītā zemes gabala robežas un platība 8989 m² noteiktas 1999.gadā ar privatizējamām dzīvojamām mājām piesaistīto zemes gabalu projektu kvartāliem 3517 un 3518. Dzīvojamai mājai Tīnūžu ielā 4, Rīgā funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu veido juridiskām personām piederoša zemes gabala Saharova ielā Rīgā, kadastra apzīmējums 01001212345, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr.29663, daļa un zemes gabals Tīnūžu ielā 4, Rīgā, kadastra apzīmējums 01001212370, kas nodots īpašumā dzīvojamās mājas Tīnūžu ielā 4,

Rīgā, īpašniekiem saskaņā ar Rīgas domes 2005.gada 12.jūlija lēmumu Nr.298 “Par zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprinātā zemes gabala Rīgā, Tīnūžu ielā 4, kadastra Nr.01001212370, nodošanu privatizācijai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības “Jubilejas” dzīvojamā mājā Rīgā, Tīnūžu ielā 4, esošo dzīvokļu īpašniekiem atbilstoši kopīpašuma domājamai daļai” (l.l.124). Savukārt Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2020.gada 3.aprīļa vēstulē, kas adresēta prasītājas pārstāvei precīzi norādīts, ka privatizācijai nodota Rīgas pilsētas pašvaldībai piederoša zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001212370, platība 6485 m²) (l.l.213). Šāda privatizācijai nodotā zemes gabala platība norādīta arī kartogrāfiskajā pamatnē, kas izstrādāta funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam dzīvojamai mājai Tīnūžu ielā 4, Rīgā.

Iepriekš minētais ļauj izdarīt viennozīmīgu un nepārprotamu secinājumu, ka juridiskai personai piederošā zemes gabala, kadastra numurs 0100 121 2345, kura kopējā platība ir 5630 m² un kura 1/5 domājamas daļas īpašniece ir prasītāja, daļas, kas ietilpst dzīvojamai mājai Tīnūžu ielā 4, Rīgā, piesaistītajā funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, platība ir 2504 m² (8989-6485=2504).

Pierādījumi, kas apstiprinātu faktu, ka ar kompetentas institūcijas lēmumu ir mainīta daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Tīnūžu ielā 4, Rīgā, piesaistītā zemes gabala platība, lietā nav iesniegti.

Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka arī zemes nomas priekšmets piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, kas uz likuma pamata pastāvēja starp pusēm laika posmā no 2011.gada 19.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim, ir nosakāms atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmās daļas noteikumiem.

[7.2.3] Iepriekš minētais apliecina, ka lietā iesniegtie pierādījumi likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē, neizvirzot prasījumu par nomas līguma būtisku sastāvdaļu noteikšanu, ļauj konstatēt gan nomas maksas apmēru, kas ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, gan precīzi noteikt nomas priekšmetu, kas konkrētajā gadījumā ir zemes gabala Andreja Saharova ielā, kadastra numurs 0100 121 2345, uz kura 1/5 domājamo daļu nostiprinātas prasītājas īpašuma tiesības, daļa 2504 m² platībā. Tādējādi nav konstatēti šķēršļi tam, lai prasītāja vienkāršotās procedūras ietvaros varētu izvirzīt prasījumu pret atbildētāju par nomas maksas parāda, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu.

[7.3] Prasītāja, iesniedzot prasību tiesā 2018.gada 9.aprīlī, ir lūgusi piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par laika posmu no 2011.gada 19.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim.

Atbildētāja izteikusi iebildumu, ka šādu prasījumu apmierināšanai nav pamata arī tā iemesla dēļ, ka iestājies Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilgums prasības celšanai, jo prasītājas 2015.gada 8.septembra paziņojumu par parādu, kas pārtrauktu noilgumu, atbildētāja saņēmusi tikai 2015.gada 14.septembrī.

[7.3.1] Lietā iesniegtie pierādījumi apliecina, ka prasītāja, kuras īpašuma tiesības uz 1/5 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Andreja Saharova ielā, kadastra Nr.0100 121 2345, kas sastāv no zemes gabala 5630 m² platībā, zemesgrāmatā nostiprinātas 2011.gada 15.septembrī, 2015.gada 8.septembra paziņojumu par parāda esamību, atbildētājai nosūtījusi 2015.gada 9.septembrī (l.l.20-23, 24).

Komerclikuma 406.pants nosaka, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits termiņš. Šīs normas tvērums attiecas uz ikvienu prasījumu, kas izriet no komerciesiskās aprites. Judikatūrā atzīts, ka ikviens komersanta prasījums, kura īstenošana pēc satura atbilst Komerclikuma 1.panta otrajai daļai, proti, vērsts uz peļņas gūšanu, ir pakļauts 406.panta regulējumam, nodrošinot komercdarbībā tiesisko stabilitāti un noteiktību. Nomas attiecību piespiedu rakstura pazīmei (nav iespējams brīvi vienoties par nomas priekšmetu) komercdarbības konstatēšanā nav izšķirošas nozīmes, jo šāda pazīme nebija šķērslis komersantam prognozēt saimniecisko darbību, iegādājoties apgrūtinātu zemi (*skat. Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 30.maija spriedumu lietā Nr.SKC-104/2019*).

Civillietu tiesas kolēģija atzīst par nepamatotu prasītājas argumentu, ka Komerclikuma 406.pantā paredzētais noilgums šajā gadījumā nav piemērojams, jo iepriekš minētais ļauj izdarīt secinājumu, ka Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilgums ir piemērojams arī strīdos, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kurās zemes īpašnieks ir komersants.

[7.3.2] Šādos apstākļos Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājas izvirzītajam prasījumam par nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu par laiku no 2011.gada 19.septembra līdz 2012.gada 9.septembrim iestājies Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadus noilgums, kas, ņemot vērā atbildētājas iebildumus par noilguma iestāšanos, ir pamats prasības noraidīšanai šajā daļā.

[7.3.3] Vienlaicīgi Civillietu tiesas kolēģija par pamatotu un apmierināmu atzīst prasījumu daļā par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu par laika posmu no 2012.gada 9.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim.

Ņemot vērā, ka zemes gabala Andreja Saharova ielā, kadastra numurs 0100 121 2345, 5630 m² platībā, kadastrālā vērtība, gan 2012.gadā gan 2013.gadā noteikta 132 305 Ls (188 253,06 EUR) apmērā, ka no šī zemes gabala daļa 2504 m² platībā ir noteikta kā funkcionāli piesaistāmais zemes gabals dzīvojamai mājai Tīnūžu ielā 4, Rīgā, kā arī to, ka prasītāja ir šī zemes gabala 1/5 domājamās daļas īpašniece, no atbildētājas prasītājas labā piedzenams zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 2012.gada 9.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim 1102,54 EUR apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija par laika posmu no 2012.gada 9.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim 208,55 EUR apmērā, kas kopā sastāda 1311,09 EUR.

[8] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzības argumenti iepriekš norādīto apsvērumu dēļ nevar būt par pamatu pilnīgai prasības noraidīšanai.

[9] Pirmās instances tiesa pareizi konstatējot, ka starp pusēm uz likuma pamata pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" izpratnē ļauj noteikt zemes nomas maksas apmēru strīdus periodā un nomas priekšmetu, pareizi konstatējos, ka prasītāja kā zemes īpašniece ir tiesīga prasījumu par zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu izvirzīt pret dzīvojamās mājas apsaimniekotāju, kļūdaini atzinusi, ka tiesiskajām attiecībām, kas pastāv starp pusēm nav piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilgums.

[10] Apstākļos, ka prasība apmierināta 54% apmērā (1311,09 EUR / 2437,60 EUR x 100), savukārt prasība noraidīta 46% apmērā (1126,51 EUR / 2437,60 EUR x 100), tiesāšanās izdevumi no pusēm piedzenami šādā kārtībā un apjomā.

[10.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus, ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam – proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

[10.1.1] Ievērojot apstākli, ka prasītāja par prasības pieteikuma un tā papildinājuma iesniegšanu veikusi valsts nodevas samaksu 332,14 EUR (264,49 EUR + 67,65 EUR) (l.l.14;115), samaksu par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem 3,30 EUR (l.l.15) apmērā, kopā 335,44 EUR, savukārt prasība apmierināta 54% apmērā, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka no atbildētājas prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi 181,14 EUR (335,44 EUR x 54%) apmērā.

[10.1.2] Apstākļos, ka atbildētājs par apelācijas sūdzības iesniegšanu veicis valsts nodevas samaksu 332,14 EUR (l.l.168;169) apmērā, savukārt prasība noraidīta 46% apmērā, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka no prasītājas atbildētājas labā piedzenami tiesas izdevumi 152,78 EUR (332,14 EUR x 46%) apmērā.

[10.2] Lietas materiālos esošā uzziņa par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem (l.l.3) apliecina, ka pirmās un apelācijas instances tiesā radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 11,40 EUR apmērā, savukārt lietā apmaksāti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi vien 3,30 EUR apmērā (l.l.15), atzīstams, ka lietā nav samaksāti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 8,40 EUR (11,40 EUR – 3,30 EUR) apmērā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Civillietu tiesas kolēģija, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.panta noteikumiem, atzīst, ka no pusēm valsts labā piedzenami iepriekš nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi proporcionāli prasības apmierinātajai un noraidītajai daļai, proti, no atbildētājas valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,54 EUR (8,40 EUR x 54%) apmērā, savukārt no prasītājas valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,86 EUR (8,40 EUR x 46%) apmērā.

[10.3] Apstākļos, ka prasība apmierināta daļēji, savukārt lietā iesniegti 2 rēķini, kuri apliecina prasītājam radušos izdevumus advokāta palīdzības samaksai katrs 363 EUR apmērā (l.l.120;183), Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktam un panta otrajai daļai no atbildētājas prasītājas labā piedzenami prasītājam radušies izdevumi advokāta palīdzības samaksai to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

Nemot vērā iepriekš minēto, kā arī apstākli, ka prasītājam radušies izdevumi advokāta palīdzības samaksai ir lielāki par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka no atbildētājas prasītājas labā piedzenami prasītājam radušies izdevumi advokāta palīdzības samaksai 30 procentu apmērā no prasības apmierinātās daļas jeb 393,33 EUR apmērā.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, 430.panta trešo daļu, 432.pantu un 454.panta pirmo un otro daļu Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

SIA "MULTINVEST" prasību pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību "Jubilejas" par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu apmierināt daļēji.

Piedzīt no dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību "Jubilejas", reģistrācijas numurs 40003094614, par labu SIA "MULTINVEST", reģistrācijas numurs 40003624951, 1885,56 EUR (viens tūkstotis astoņi simti astoņdesmit pieci *euro* un 56 centi), kas sastāv no nomas maksas parāda par laika posmu no 2012.gada 9.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim 1102,54 EUR (viens tūkstotis viens simts divi *euro* un 54 centi) apmērā, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas par laika posmu no 2012.gada 9.septembra līdz 2013.gada 14.oktobrim 208,55 EUR (divi simti astoņi *euro* un 55 centi) apmērā, tiesas izdevumiem 181,14 EUR (viens simts astoņdesmit viens *euro* un 14 centi) apmērā un ar lietas viešanu saistītajiem izdevumiem 393,33 EUR (trīs simti deviņdesmit trīs *euro* un 33 centi) apmērā, samaksu veicot SIA "MULTINVEST", reģistrācijas numurs 40003624951, kontā Nr.LV13HABA0551010372963, kas atvērts AS "Swedbank".

Noteikt prasītājas SIA "MULTINVEST", reģistrācijas numurs 40003624951, tiesības saņemt no dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Jubilejas", reģistrācijas numurs 40003094614, likumiskos 6 (sešus) procentus gadā no galvenā parāda 1311,09 EUR (viens tūkstotis vienpadsmit *euro* un 09 centi) par laiku no šī sprieduma labprātīgas izpildes termiņa beigās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Noraidīt SIA "MULTINVEST" prasību pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību "Jubilejas" daļā par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu 1126,51 EUR (viens tūkstotis viens simts divdesmit seši *euro* un 51 cents) apmērā par laika posmu no 2011.gada 19.septembra līdz 2012.gada 9.septembrim.

Piedzīt no SIA "MULTINVEST", reģistrācijas numurs 40003624951, par labu dzīvokļu īpašnieku kooperatīvajai sabiedrībai "Jubilejas", reģistrācijas numurs 40003094614, tiesas izdevumus 152,78 EUR (viens simts piecdesmit divi *euro* un 78 centi) apmērā.

Piedzīt no SIA "MULTINVEST", reģistrācijas numurs 40003624951, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,86 EUR (trīs *euro* un 86 centi), nosakot, ka dokuments, kas apliecina šī maksājuma veikšanu, iesniedzams Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā.

Piedzīt no dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību "Jubilejas", reģistrācijas numurs 40003094614, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,54 EUR (četri *euro* un 54 centi), nosakot, ka dokuments, kas apliecina šī maksājuma veikšanu, iesniedzams Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā.

Noteikt SIA "MULTINVEST" un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvajai sabiedrībai "Jubilejas" termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas, skaitot no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese

(paraksts)

M.Šķendere

Tiesnese

(paraksts)

I.Strelča

Tiesnesis

(paraksts)

M.Sviķis

NORAKSTS PAREIZS

Rīgas apgabaltiesas
Civillietu tiesas kolēģijas tiesnese
Rīgā 2020.gada 11.novembrī



M.Šķendere

Noraksts uz *6* numurētām
un caurauklotām lapām.
2020.g. *14.10.2020*
Rīgas apgabaltiesas tiesas sēžu
sekretāre A. Belajeva

