



Lieta Nr. C29571012  
SKC-104/2017  
Civillietu departaments

**Latvijas Republikas Augstākā tiesa**  
**SPRIEDUMS**  
Rīgā 2017.gada 8.jūnijā

Augstākā tiesa šādā sastāvā:  
tiesnese referente Anita Čerņavska,  
tiesnese Vanda Cīrule,  
tiesnese Anda Vītola

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 2.aprīļa spriedumu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/ par zemes nomas attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu, nomas līguma noslēgšanu un parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] /pers. B/ 2011.gada 22.novembrī cēla tiesā prasību pret /pers. C/, lūgdama:

- atzīt, ka no 2008.gada 1.janvāra starp prasītāju un atbildētāju pastāv zemes /adrese A/ (kadastra Nr. /numurs A/), 1822 m<sup>2</sup> platībā, uz kuras atrodas atbildētājam piederošā neapdzīvojamā telpa Nr. 601 /adrese B/, nomas attiecības;
- noteikt nomas maksu 10% gadā no zemes kadastrālās vērtības;
- uzlikt pienākumu atbildētājam rakstveidā noslēgt zemes nomas līgumu;
- piedzīt no atbildētāja zemes nomas maksu 16 755,10 LVL par 2008.gadu, 16 755,10 LVL par 2009.gadu, 11 223,50 LVL par 2010.gadu un 9620,20 LVL par 2011.gadu, kopsummā 54 353,90 LVL.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] /pers. B/ pieder nekustamais īpašums – zemesgabals 1822 m<sup>2</sup> /adrese A/ (kadastra Nr. /numurs A/). Adrese mainīta no /adrese B/ uz /adrese A/.

Uz tā atrodas /pers. C/ piederoša ēka – neapdzīvojamā telpa Nr. 601 /adrese B/ (kadastra Nr. /numurs B/), ar 27956/285900 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, kura 2000.gada 16.maijā ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs C/. Atbildētāja īpašuma tiesības uz neapdzīvojamo telpu nostiprinātas zemesgrāmatā 2003.gada 20.janvārī. Tā tiek izmantota saimnieciskajai darbībai – tirdzniecībai (veikals).

Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 1999.gada 20.oktobra spriedumu lietā Nr. PAC-501 konstatēts, ka veikala ēka 1997.gadā privatizēta nelikumīgi un tā nav funkcionāli saistīta ar blakus esošo dzīvojamo māju, tās katra atrodas uz nošķirta zemesgabala. Civilprocesa likuma 96.pants noteic, ka fakti, kas saskaņā ar likumu uzskatāmi par nodibinātiem, nav jāpierāda.

[1.2] /pers. C/ atsakās nodibināt nomas attiecības rakstveidā, kaut gan lieto prasītājam piederošo īpašumu bez atbildības.

Atbilstoši likumam “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” atbildētāja pienākums ir kompensēt nekustamā īpašuma nodokli par zemi 2010. un 2011.gadā.

Prasība pamatota ar likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 1.-4.punktu, Civillikuma 1., 1038., 2112., 2120. un 2123.pantu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013.gada 30.septembra spriedumu prasība apmierināta daļēji, atzīstot, ka no 2008.gada 1.janvāra starp pusēm pastāv zemes nomas attiecības, nosakot nomas maksu 10% gadā no zemes kadastrālās vērtības un piedzenot no atbildētāja prasītājas labā nomas maksu 54 353,90 LVL par 2008.-2011.gadu un tiesas izdevumus 1284,18 LVL, valsts ienākumos – ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,14 LVL, bet noraidot prasību par nomas līguma noslēgšanu rakstveidā.

Tiesa konstatēja, ka nekustamais īpašums /adrese B/ (kadastra Nr. /numurs D/) sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (lit.6) un piebūves – veikala (lit.6A), kas ir atbildētājam piederošā neapdzīvojamā telpa Nr. 601. Dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošā zemesgabala, savukārt neapdzīvojamā telpa - uz prasītājas zemes.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma 10.panta 5.punktam, Civillikuma 2120.pantam un judikatūrā izteiktām atziņām atbildētājam kā dzīvokļa (neapdzīvojamās telpas) īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu 10 procenti gadā par zemes 1822 m<sup>2</sup>, kas piesaistīta viņam piederošajam nekustamajam īpašumam, lietošanu, jo prasītāja nevar izmantot zemi citiem mērķiem.

[3] Par pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība, /pers. C/ iesniedza apelācijas sūdzību.

Prasības par zemes nomas līguma noslēgšanu noraidītajā daļā spriedums stājies likumīgā spēkā.

[4] Izskatot lietu sakarā ar atbildētāja apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2014.gada 2.aprīļa spriedumu prasību apmierināja daļēji, atzīstot, ka starp /pers. B/ un /pers. C/ no 2008.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par prasītājam piederošā zemesgabala /adrese A/ (kadastra Nr. /numurs A/), daļas, kas ir proporcionāla atbildētājam piederošām 27956/285900 domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese B/, nomu un nosakot nomas maksu 5 procenti gadā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim, bet sākot ar 2009.gada 1.novembri – 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības; piedzenot no atbildētāja prasītājas labā nomas maksu 4110,03 EUR

par laiku no 2008.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 31.decembrim un tiesas izdevumus 359,09 EUR, valsts ieņēmumos – ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,89 EUR. Prasītājam noteiktas tiesības par laiku no sprieduma spēkā stāšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt likumiskos sešus procentus gadā no parāda summas. No prasītājas atbildētāja labā piedzīti tiesas izdevumi 1748,35 EUR un valsts ieņēmumos ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,60 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem

[4.1] Nosakot nomas priekšmetu, kas atbilstoši Civillikuma 2112.pantam ir būtiska sastāvdaļa nomas tiesiskajās attiecībās, priekšroka dodama ierakstiem zemesgrāmatā (Zemesgrāmatu likuma 1.pants).

No ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs E/par/pers. B/ īpašuma tiesībām uz zemi (pamats: zemes komisijas 1997.gada 22.maija lēmums Nr. 19/26, kurā norādīts, ka uz tās atrodas daudzstāvu dzīvojamā ēka) un nodalījumā Nr./numurs C/ attiecībā uz nekustamo īpašumu /adrese B/ (sastāvs: dzīvojamā ēka un piebūve – veikals), secināms, ka prasītājam piederošā zeme ir saistīta ar visu ēku kopumā.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese B/, zemesgrāmatā 2000.gada 8.martā nostiprinātas Latvijas valstij Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas personā.

Atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums Nr. /numurs C/ neapdzīvojamai telpai Nr. 601 ar pie tām piederošām 27956/285900 domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese B/, atvērts 2000.gada 16.maijā. Par neapdzīvojamās telpas īpašnieci sākotnēji ierakstīta SIA "Elva Color" (pamats: 2000.gada 3.aprīļa pirkuma līgums), 2003.gada 20.janvārī īpašuma tiesības, pamatojoties uz 2001.gada 1.marta pirkuma līgumu, nostiprinātas /pers. C/. Lietā nav ziņu, ka ieraksts par īpašuma sastāvu būtu grozīts. Arī no telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas izriet, ka neapdzīvojamā telpa Nr. 601 ir saistīta ar daudzdzīvokļu māju/adrese B/ 2859,8 m<sup>2</sup> platībā.

[4.2] Atbildētājam piederošajai neapdzīvojamai telpai ir dzīvokļa īpašuma (atsevišķs īpašums līdz ar attiecīgu kopīpašuma domājamo daļu) statuss. Atbilstoši likuma "Par dzīvokļa īpašumu" (spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim) 5.panta pirmajai daļai un Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 2011.gada 1.janvāra) 2.panta otrajai daļai dzīvokļa īpašums ir tiesiski nedalāms.

Tādējādi secināms, ka nomas priekšmets ir zemesgabala daļa, kas ir proporcionāla /pers. C/ piederošām 27956/285900 domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese B/, un nomas maksa nosakāma atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrajā un otrajā<sup>1</sup> daļā ietvertajam regulējumam. Parāds par nomas priekšmeta lietošanu laikā kā to lūgusi prasītāja no 2008.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 31.decembrim ir 4110,03 EUR.

Līdz ar to ir nepamatota prasītājas atsauce uz 1999.gada 20.oktobra spriedumā lietā Nr.PAC - 501 nodibinātajiem faktiem, ka neapdzīvojamā telpa Nr. 601 nav funkcionāli saistīta ar dzīvojamo māju. Turklāt šis spriedums ir taisīts strīdā starp citām pusēm - /pers. B/ un iepriekšējo neapdzīvojamās telpas īpašnieci SIA "Elva Color", Centrālo dzīvojamo māju privatizācijas komisiju, tādēļ Civilprocesa likuma 96.pants nav piemērojams.

[5] /pers. B/ kasācijas sūdzībā lūdz atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai, minot šādus argumentus.

[5.1] Tiesa nepamatoti nepiemēroja Civilprocesa likuma 97.pantu un nepareizi piemēroja Civilprocesa likuma 96.pantu attiecībā uz 1999.gada 20.oktobra spriedumā lietā Nr. PAC-501 nodibinātajiem faktiem, ka prasītājam piederošajā zemesgabalā esošais veikals ir patstāvīga ēka, kas 1997.gadā nelikumīgi privatizēta kā līdzās esošās dzīvojamās mājas neapdzīvojamā telpa. Tādējādi procesuālo tiesību normu pārkāpumi noveda pie nepareizas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās un otrās<sup>1</sup> daļas piemērošanas un prasītājas Satversmē nostiprinātā vispārīga īpašuma tiesību aizskāruma.

Pielīdzinot patstāvīgu veikala ēku dzīvoklim, zemes īpašnieks nevar realizēt uz to pirmpirkuma tiesības, saņem nomas maksu, kuras apmērs nav ierobežots ar likumā noteiktajiem procentiem no zemes kadastrālās vērtības.

[5.2] Apelācijas instances tiesas spriedums uzliek pienākumus daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese B/ dzīvokļu īpašniekiem, kuri vai to pārstāvis (pārvaldnieks) nav pieaicināti lietā kā trešās personas, jo zemes nomas tiesiskās attiecības attiecinātas arī uz viņiem. Līdz ar to tiesa pārkāpa procesuālo tiesību normu, kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 452.panta trešās daļas 4.punktu ir pamats sprieduma atcelšanai.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. un 6.pantam līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir pārvaldīšanas obligāti veicamā darbība un lēmumus šīs darbības nodrošināšanai kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumu.

## Motīvu daļa

[6] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa uzskata, ka apelācijas instances tiesas spriedums atstājams negrozīts.

[6.1] Augstākā tiesa noraida kasācijas sūdzības argumentus par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās un otrās<sup>1</sup> daļas nepareizu piemērošanu, prasītājas /pers. B/ īpašuma tiesību aizskārumu.

[6.1.1] Atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrajai un 2.<sup>1</sup> daļai, ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības (līdz 2009.gada 1.novembrim nomas maksa gadā nedrīkstēja pārsniegt 5 procentus no zemes kadastrālās vērtības).

[6.1.2] Pretēji kasācijas sūdzībā apgalvotajam, apelācijas instances tiesa ir izvērtējusi pierādījumus lietā un pamatojoties uz lietā nodibinātajiem apstākļiem, ka neapdzīvojamā telpa Nr. 601 kā dzīvokļa īpašums ietilpst daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese B/ sastāvā, jo privatizēta 2000.gadā līdz ar kopīpašuma domājamām daļām, šī dzīvojamā māja atrodas arī uz prasītājas zemes, pareizi atzina, ka nomas priekšmets ir zemesgabala daļa proporcionāla atbildētājam /pers. C/ piederošām 27956/285900 domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un pušu tiesiskās attiecības apspriežamas pēc likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrajā un 2.<sup>1</sup> daļā ietvertā regulējuma.

Konstatējama, ka /pers. C/ piederošā neapdzīvojamā telpa Nr. 601 dzīvokļa īpašuma statusu ieguva 2000.gadā, kad daudzdzīvokļu dzīvojamā māja tika nodota privatizācijai, savukārt 1999.gada 20.oktobra spriedums lietā Nr. PAC-501 taisīts strīdā starp citām pusēm par 1997.gadā veikto neapdzīvojamās telpas privatizāciju līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, apelācijas instances tiesa pareizi secināja, ka ir nepamatota /pers. B/ atsauce uz šajā spriedumā nodibinātajiem faktiem.

Tādējādi, esot pušu strīdam, /pers. B/ ir tiesība saņemt zemes nomas maksu speciālajā tiesību normā noteiktajā apmērā. Turklāt, no lietas materiāliem nav redzams, ka prasītājam piederošā zemesgabala mērķis ir komerciāla rakstura apbūve.

Augstākai tiesai nav pamata apšaubīt tiesas doto juridisko novērtējumu lietā nodibinātajiem apstākļiem. Lietas faktisko apstākļu noskaidrošana neietilpst kasācijas instances kompetencē (Civilprocesa likuma 450.panta trešā daļa). Līdz ar to noraidāms ir kasācijas sūdzības iesniedzēja arguments

par Civild procesa likuma 96. un 97.panta pārkāpumu.

[6.2] Augstākā tiesa nepiekrīt kasācijas sūdzības argumentiem par Civild procesa likuma 452.panta trešās daļas 4.punkta piemērošanu sakarā ar to, ka lietā kā trešās personas nav pieaicināti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese B/ dzīvokļu īpašnieki vai to pārstāvis (pārvaldnieks).

[6.2.1] Civild procesa likuma 452.panta trešās daļas 4.punkts noteic, ka par procesuālo tiesību normu pārkāpumu, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas, katrā ziņā uzskatāms tas, ka tiesas spriedums piešķir tiesības vai uzliek pienākumus personai, kura nav pieaicināta lietā kā procesa dalībnieks.

[6.2.2] Vispirms norādāms, ka, ņemot vērā dispozitivitātes principu, prasītājs, ceļot prasību, pats izvēlas un norāda, pret ko tā ir celta, proti, atbildētāju, kā arī ja nepieciešams – trešās personas, kuru tiesības vai pienākumus pret vienu no pusēm var skart spriedums lietā. Trešo personu pieaicināšanai lietā ir noteikta kārtība (Civild procesa likuma 78.panta trešā daļa), tā nenotiek pēc tiesas iniciatīvas.

Konkrētā gadījumā puses nav izteikušas lūgumu pieaicināt piedalīties lietā trešās personas.

[6.2.3] Izskatāmajā lietā zemes īpašnieces /pers. B/ un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (neapdzīvojamās telpas) īpašnieka /pers. C/ savstarpējās tiesiskās 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). Šādā gadījumā pušu attiecības par zemes lietošanu (piespiedu noma) nodibina, izpildot speciālajā tiesību normā, nevis spriedumā noteiktu pienākumu.

Nomas tiesību subjekts ir dzīvokļa īpašnieks. Tādējādi, pastāvot strīdam par nomas tiesiskajām attiecībām, zemes īpašnieks prasību var vērst arī pret vienu no dzīvokļa īpašniekiem (*sk. sal. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-5*).

[7] Rezumējot izklāstīto, Augstākā tiesa uzskata, ka nav pamata kasācijas sūdzības apmierināšanai un apelācijas instances tiesas sprieduma atcelšanai.

### **Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civild procesa likuma 474.panta 1.punktu, Augstākā tiesa

### **nosprīda**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 2.aprīļa spriedumu atstāt negrozītu, bet /pers. B/ kasācijas sūdzību noraidīt. Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnese	A. Čerņavska
Tiesnese	V. Cīrule
Tiesnese	A. Vītola