



Lieta Nr. C24186312  
Nr. SKC-0250-17  
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Augstākā tiesa  
**SPRIEDUMS**

Rīgā 2017.gada 5.oktobrī

Augstākā tiesa šādā sastāvā:  
tiesnese referente Zane Pētersone,  
tiesnese Vanda Cīrule,  
tiesnese Anda Vītola

izskatīja rakstveida procesā civillietu /pers. B/ prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Private Equity Insurance Group” ar trešo personu /pers. E/ par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parāda piedziņu un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasībā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un pienākuma uzlikšanu noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu, sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 28.aprīļa spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] /pers. B/ 2012.gada 17.decembrī cēlusi Ogres rajona tiesā prasību, to papildinot 2013.gada 17.septembrī un 2014.gada 10.janvārī, pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Private Equity Insurance Group” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu, kurā lūgts:

1) konstatēt, ka starp /pers. B/ kā iznomātāju un ēkas /adrese A/, pārvaldnieci SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā nomnieci no 2012.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar šādiem noteikumiem:

a) nomas priekšmets ir nekustamais īpašums /adrese B/, 1 858 m<sup>2</sup> platībā;

b) nomas maksa ir seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, un papildus kompensējams nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem;

3) piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” /pers. B/ labā parādu 37 173,10 euro, ko veido zemes nomas maksa par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2014.gada 30.jūnijam 30 974,57 euro, nekustamā īpašuma nodokļa parāds par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2013.gada 31.decembrim 4 110,52 euro un nokavējuma procenti par samaksas kavējumu uz 2014.gada 23.janvāri 2 088,02 euro, piedziņas neiespējamības no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” gadījumā piedziņu vērsot uz SIA „Private Equity Insurance Group” mantu;

4) piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītājas labā tiesāšanās izdevumus.

Prasībā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Prasītājai /pers. B/ pieder zemes nekustamais īpašums /adrese B/, (kadastra Nr. /numurs B/), īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. Uz prasītājai piederošā zemes īpašuma atrodas dzīvojamā māja ar adresi /adrese A/.

[1.2] Prasītāja kā iznomātāja un dzīvojamās mājas pārvaldniece SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā nomniece 2011.gada 25.februārī noslēdza zemes nomas līgumu, ar kuru iznomātāja nodeva un nomniece dzīvokļu īpašnieku kopības vietā un vārdā pieņēma lietošanā zemes gabalu 1 858 m<sup>2</sup> platībā /adrese B/, bet nomniece apņēmas maksāt nomas maksu sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, papildus kompensējot iznomātajam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu.

[1.3] Puses 2011.gada 8.decembrī vienojās, ka par zemes gabala daļu 1 110 m<sup>2</sup> platībā nomas maksa par 2011.gada 4.ceturksni maksājama piecu procentu apmērā. Nomniece zemes īpašniecei ir samaksājusi zemes nomas maksu par 2011.gada pirmajiem trim ceturkšņiem, veicot arī daļēju norēķinu par 2011.gada 4.ceturksni. Puses rakstveidā nav noformējušas zemes nomas līgumu par 2012.gadu.

[1.4] /pers. B/ un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā dzīvojamās mājas pārvaldnieces un dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāves starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrās daļa un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrā<sup>1</sup> daļa.

Saskaņā ar minētajām normām strīda gadījumā nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī privatizētā dzīvokļa īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā pusēm ir zināmas (tās ir noteiktas ar likumu un piesaistāmās zemes robežu plānu), un ne iznomātājs, ne nomnieks tās nevar grozīt (nomnieks, pusēm vienojoties, var nonāst vairāk, iznomātājs var nomas tiesības pilnībā vai kādā zemes gabala daļā dāvināt). Ēkai piesaistītā zeme neatkarīgi no pušu gribas izmantojama tikai un vienīgi ēkas uzturēšanai saskaņā ar būvnoteikumiem.

Zemes īpašnieks savu likumā noteikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu jau ir izpildījis ar brīdi, kad ir nodevis ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nomniekam, no savas puses ievērojot Civillikuma 2130.–2131.pantā noteiktos iznomātāja pienākumus. Visu ēkai piesaistāmo zemi lietot ir nomnieka pienākums, tāpat kā pienākums maksāt likumā vai rakstveida līgumā noteikto nomas maksu un obligātos papildmaksājumus.

[1.5] Puses, vienojoties par nomas maksas samazinājumu piecu procentu apmērā par zemes gabala daļu (1 110 m<sup>2</sup>), savstarpējās sarunās pieļāva iespēju, ka prasītāja atlikušo nomas maksas daļu varētu atbildētājai atdāvināt, ja izdotos vienoties par nomas maksas apmēru 2012.gadam, tomēr šāda vienošanās netika panākta. Tādējādi secināms, ka dāvinājuma līgums attiecībā uz atlikušo nomas maksas daļu nav ticis noslēgts un ir piemērojami 2011.gada 25.februāra līguma noteikumi.

[1.6] Prasītājai galvojumu par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” parādu ir sniegusi SIA „Private Equity Insurance Group”, ar to uzņemoties

pienākumu atbildēt par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” parādu, neatsvabinot tomēr pēdējo no tā.

[1.7] Prasība pamatota ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro<sup>1</sup> daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro un ceturto daļu, Civillikuma 1534., 1692., 1838., 2112., 2124. un 2142.pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta pirmās daļas 1.punkta „a” apakšpunktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu.

[2] Atbildētāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniedusi tiesā rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst.

[3] Atbildētāja SIA „Private Equite Insurance Group” iesniedusi tiesā paskaidrojumus, norādot, ka strīds par prasības pamata apstākļiem attiecas tikai uz atbildētāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”; SIA „Private Equite Insurance Group” prasībā minētos faktus neapstrīd.

[4] Ar Ogres rajona tiesas 2013.gada 15.aprīļa protokollēmumu /pers. E/ pielaipta lietā kā trešā persona atbildētāju pusē bez patstāvīgiem prasījumiem.

[5] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013.gada 20.septembrī iesniedusi tiesā pretprasību pret /pers. B/ par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un pienākuma uzlikšanu noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu, kurā lūgts:

1) konstatēt, ka starp prasītāju kā zemes gabala /adrese B/, iznomātāju un atbildētāju kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldnieci no 2012.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala /adrese B/, 1 110 m<sup>2</sup> platībā nomu;

2) uzlikt pienākumu /pers. B/ noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai 1 110 m<sup>2</sup> platībā /adrese B/, nomu ar šādām būtiskajām sastāvdaļām

a) nomas priekšmets – daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals /adrese B/, 1 110 m<sup>2</sup> platībā;

b) nomas maksa – četri procenti no zemes gabala kadastrālās vērtības 2012.gadā par zemes gabala 1 110 m<sup>2</sup> platībā lietošanu. Papildus nomas maksai atbildētājai jākompensē nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums atbilstoši daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platībai;

3) zemes nomas līguma termiņš – no 2012.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim.

Pretprasībā norādīti šādi apstākļi.

[5.1] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktam un 50.panta septītajai daļai līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieki no pašvaldības pārņem dzīvojamo māju savā apsaimniekošanā, pašvaldība, tas ir, tās pilnvarotā persona turpina apsaimniekot dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Savukārt likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmā daļa uzlika zemes gabala īpašniekam pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Līdz ar to pienākums maksāt zemes nomas maksu nav vis daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldniekam, bet gan dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

[5.2] Puses par 2011.gadu bija noslēgušas nomas līgumu, kurā bija noteikta nomas maksa seši procenti gadā no daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala kadastrālās vērtības. Savukārt 2011.gada 8.decembrī puses noslēdza vienošanos, grozot minētajā līgumā noteikto nomas maksu un platību uz pieciem procentiem gadā no 1 110 m<sup>2</sup> liela zemes gabala kadastrālās vērtības 2011.gadā.

Par šo vienošanos prasītājas pārstāvis 2013.gada 18.jūlija tiesas sēdē nepamatoti apgalvoja, ka „viņaprāt, puses ir vienojušās, ka 2011.gadā varētu noslēgt dāvinājuma līgumu par zemes lietošanu, ja tiks sastādīts atbilstošs lietošanas tiesību līgums”. Sniedzot informāciju, kas neatbilst faktiskajai situācijai un lietas materiālos esošiem rakstveida pierādījumiem, prasītājas pārstāvis maldina tiesu un citus lietas dalībniekus. Prasītāja 2011.gada 8.decembra vienošanos nav apstrīdējusi, tā ir spēkā attiecībā uz panākto vienošanos par izmaiņām zemes nomas līguma būtiskajās sastāvdaļās: nomas priekšmetā (1 110 m<sup>2</sup>) un nomas maksas apmērā (5 %).

[5.3] Tā kā puses bija panākušas vienošanos, tad nav pamata piemērot likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro<sup>1</sup> daļu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu par nomas maksu sešu procentu apmērā.

Turklāt atbildētājai, slēdzot zemes nomas līgumu, jāievēro un jāņem vērā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses un maksātspēja.

[5.4] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1473., 2112., 2113.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu.

[6] /pers. B/ iesniedusi tiesā rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka pretprasību neatzīst.

[7] Ar Ogres rajona tiesas 2014.gada 14.jūnija spriedumu /pers. B/ prasība un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasība apmierinātas daļēji.

Tiesa konstatējusi, ka starp /pers. B/ kā iznomātāju un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā nomnieci no 2012.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības: nomas priekšmets ir zemes nekustamais īpašums /adrese B/, 1 110 m<sup>2</sup> platībā, nomas maksa ir seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus nosakot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokli par zemi proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam 1 110 m<sup>2</sup> platībā un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem.

No SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” /pers. B/ labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam 21 226,98 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa parāds par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim 2 400,67 *euro*, nokavējuma procenti par samaksas kavējumu uz 2014.gada 23.janvāri 1 242,41 *euro*.

Tiesa arī nosprieda uzlikt par pienākumu /pers. B/ noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai /adrese B/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala 1 110 m<sup>2</sup> platībā nomu ar šādām būtiskajām sastāvdaļām: nomas priekšmets – daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals 1 110 m<sup>2</sup> platībā, nomas maksa – seši procenti no zemes gabala kadastrālās vērtības par zemes gabala 1 110 m<sup>2</sup> platībā lietošanu, nomas termiņš – no 2012.gada 1.janvāra.

Tiesa nosprieda noraidīt /pers. B/ prasību daļā par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 1 881,58 *euro* piedziņu par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2011.gada 31.decembrim.

No SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” /pers. B/ labā piedzīta valsts nodeva 482,37 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,83 *euro* un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1 422,87 *euro*, bet valsts labā – valsts nodeva 605,12 *euro*.

Spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem motīviem.

[7.1] No zemesgrāmatas nodalījuma redzams, ka /pers. B/ pieder zemes gabals /adrese B/, kas aptver kopā 7 228 m<sup>2</sup>, uz kura atrodas trīsstāvu

dzīvojamā ēka, četrstāvu dzīvojamā ēka un saimniecības ēkas.

No Valsts zemes dienesta 1999.gada 14.jūnija izziņas par ēku (būvju) saistību ar zemi redzams, ka ēku (būvju) īpašums /adrese A/, atrodas uz zemes, kura ir ierakstīta zemesgrāmatā. Ēku (būvju) īpašnieks ir Rīgas dome. Ēku (būvju) īpašums atrodas uz zemes vienībām /adrese B/.

[7.2] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un /pers. B/ 2011.gada 25.februārī noslēdza zemes gabala nomas līgumu par laiku no 2011.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 31.decembrim. Līguma priekšmets ir 1 858 m<sup>2</sup> zemes gabala /adrese C/, iznomāšana, kas nepieciešama uz zemes gabala esošās un tam funkcionāli piesaistītās dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldīšanai. Puses līgumā vienojušās par zemes nomas maksu seši procenti gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

[7.3] No SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un /pers. B/ 2011.gada 8.decembra vienošanās pie 2011.gada 11.marta zemes gabala nomas līguma redzams, ka, ievērojot zvērināta mērnika 2011.gada 23.maija sagatavoto dzīvojamai mājai piesaistāma zemes gabala korekciju plānu, puses vienojušās samazināt piesaistāmā zemes gabala platību līdz 1 110 m<sup>2</sup>, kas nepieciešams dzīvojamās mājas apsaimniekošanai, nosakot nomas maksu pieci procenti no zemes gabala kadastrālās vērtības 2011.gadā par zemes gabala 1 110 m<sup>2</sup> platībā lietošanu.

Vienošanās 4.punktā norādīts, ka samazinātā piesaistāmā zemes gabala platība 1 110 m<sup>2</sup> un nomas maksa pieci procenti attiecināmi uz 2011.gada ceturto ceturksni, nosakot zemes nomas maksas apmēru par 2011.gada 4.ceturksni – 1 554 latu, bet nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju – 97,56 latu.

Vienošanās 7.punktā noteikts, ka iznomātājs apliecina, ka tas saprot vienošanās pielikumā pievienoto zemesgabala korekciju plānu un tajā norādīto platību un apņemas pēc vienošanās noslēgšanas nākotnē necelt pret to iebildumus, tādējādi pauzot savu piekrišanu dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala samazinātajai platībai.

[7.4] Pusēm nav strīda, ka nekustamā īpašuma /adrese A/, sastāvā ietilpstošie dzīvokļi ir privatizēti un ka dzīvojamā ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos, izveidojot 25 dzīvokļa īpašumus.

Tāpat lietā nav strīda, ka minētā ēka atrodas uz prasītājam /pers. B/ piederošā zemes gabala, ka dzīvokļu īpašnieku pienākums ir maksāt zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli prasītājam un ka Rīgas pašvaldība ir pilnvarojusi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese A/, tai skaitā slēgt ar zemes gabala īpašniekiem zemes nomas līgumu, atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktam un 54.panta pirmajai daļai.

Puses neapstrīd, ka tām no 2012.gada 1.janvāra nav parakstīta zemes gabala nomas līguma, bet pastāv piespiedu zemes nomas attiecības. Pusēm ir strīds par ēkai piesaistāmā zemes gabala platību un par nomas maksas apmēru.

[7.5] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrā daļa paredz, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrā<sup>1</sup> daļa noteic, ka, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

[7.6] No lietas materiālos esošā zvērināta mērnika /pers. H/ 2011.gada 23.maija dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala korekcijas plāna redzams, ka būvei piesaistāmā zemes gabala platība pēc korekcijas ir 1 110 m<sup>2</sup>, bet pirms korekcijas veikšanas būvei piesaistāmais zemes gabals ir 1 858 m<sup>2</sup>.

Par nepamatotu atzīstams prasītājas arguments, ka ne iznomātājs, ne nomnieks nevar grozīt ēkai piesaistāmās zemes robežu plānā norādītā piesaistāmā zemes gabala platību.

Civilprocesa likuma 5.panta sestā daļa noteic, ka, piemērojot tiesību normas, tiesa ņem vērā judikatūru. Augstākās tiesas Senāts 2009.gada 21.janvāra spriedumā lietā Nr. SKC-3/2009 atzinis, ka saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 13.panta trešo daļu strīdus starp zemes īpašnieku un ēku, būvju īpašnieku (lietotāju) izskata tiesa. Senāts atzinis, ka pēc dzīvojamās mājas privatizācijas pabeigšanas strīds par iznomājamā zemes gabala platību, kas nepieciešama dzīvojamās mājas ekspluatācijai un uzturēšanai, risināms tiesā civiltiesiskā kārtībā. Secinājums, ka Zemes komisijas lēmumā noteiktā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība nevar būt pārskatīta, neatbilst likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 13.panta trešās daļas noteikumiem un nomas tiesisko attiecību civiltiesiskajam raksturam.

No minētā sprieduma izriet, ka sākotnējais zemes robežu plāns un Valsts zemes dienesta Rīgas pilsētas nodaļas 1999.gada 14.jūnija izziņa Nr. 1562, uz kuriem atsaucas prasītāja, izskatāmajā strīdā tiesai nav saistoši, jo tiesai ir tiesības pārvērtēt ēkai piesaistāmā zemes gabala platību.

[7.7] Tiesa atzīst, ka nomas priekšmets ir nekustamais īpašums – zemes gabals 1 110 m<sup>2</sup> platībā. Minētajai platībai ir piekritis arī prasītājas pilnvarotais pārstāvis /pers. I/, parakstot 2011.gada 8.decembra vienošanos, no kuras nepārprotami izriet, ka tās noteikumi attiecas tikai uz 2011.gada 4.ceturksni, toties nekādu pierādījumu tam, ka šāda vienošanās ir bijusi noslēgta, lai varētu turpmāk noslēgt dāvinājuma līgumu par zemes lietošanu, lietas materiālos nav. Līdz ar to šāda prasītājas pārstāvja rīcība vērtējama kā piekrišana tam, ka ēkai dabā ir piesaistāms zemes gabals 1 110 m<sup>2</sup> platībā.

Turklāt no Rīgas pilsētas būvvaldes 2011.gada 13.jūnija vēstules redzams, ka funkcionāli nepieciešamā zemes gabala korekcija nav pretrunā ar būvniecību vispārīgi reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, jo nav saistīta ar ēkas pārbūvi vai reālu zemes gabala sadali, un būvvalde neiebilst, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība tiek noteikta 1 110 m<sup>2</sup>.

[7.8] Attiecībā par zemes nomas maksu, tā kā puses nav vienojušās par tās apmēru, tā nosakāma saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro daļu, 12.panta otro<sup>1</sup> daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu, kas ir seši procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Atbilstoši minēto normatīvo aktu prasībām tiesai nav tiesību noteikt citu zemes nomas maksas apmēru. Līdz ar to no atbildētājas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir piedzenams zemes nomas maksas parāds par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam 21 226,98 euro.

Turklāt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” papildus piedzenams arī nekustamā īpašuma nodokļa parāds par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim 2 400,67 euro.

[7.9] /pers. B/ prasība daļā par zemes nomas maksas 1 256,64 latu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 65,74 latu par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2011.gada 31.decembrim piedziņu ir noraidāma.

No prasītājas pārstāvja sastādītā zemes nomas maksas parāda aprēķina redzams, ka par 2011.gada ceturto ceturksni atbildētājai parāda nav, savukārt parāds ir aprēķināts par papildu platību 748 m<sup>2</sup> ar nomas maksu sešu procentu apmērā. Šāds aprēķins ir nepamatots, jo neatbilst 2011.gada 8.decembrī noslēgtās vienošanās noteikumiem, no kuriem izriet, ka zemes nomas maksa par 2011.gada ceturto ceturksni ir pieci procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības un iznomājamā platība ir 1 110 m<sup>2</sup>.

[7.10] Par samaksas nokavējumu atbilstoši Civillikuma 1759.panta 1.punktam, 1765.panta pirmajai daļai, 2141. un 2142.pantam no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”/pers. B/ labā piedzenami likumiskie nokavējuma procenti, kas uz 2014.gada 23.janvāri ir 1 242,41 *euro*.

[7.11] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretpasība daļā par pienākuma uzlikšanu /pers. B/ noslēgt zemes nomas līgumu ir pamatota, jo sākotnēji pusēm ir bijis noslēgts zemes nomas līgums (2011.gadā), no 2012.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas attiecības.

Civillikuma 1483.panta 4.punkts noteic, ka likums prasa rakstisku formu: kā nosacījumu prasības tiesībai uz darījuma pamata. Lai turpmāk puses varētu griezties tiesā ar prasību, kas izriet no zemes nomas līguma, tam jābūt noslēgtam rakstveidā.

[7.12] No lietas materiālos esošās garantijas redzams, ka SIA „Private Equity Insurance Group” apņēmas kā pats parādnieks atbildēt /pers. B/ par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” saistībām, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kurās galvenajam parādniekam dzīvojamo ēku uzturēšanai iznomāti /pers. B/ piederošie zemes nekustamie īpašumi.

Tādēļ piedziņas neiespējamības gadījumā no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” parāda piedziņa vēršama uz SIA „Private Equity Insurance Group” mantu 14 228, 72 *euro* apmērā.

[8] Prasītāja/pers. B/ iesniegusi apelācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru tiesa noraidījusi prasību un apmierinājusi pretpasību, proti, daļā, ar kuru nav konstatēta zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšana par zemes gabala daļu 748 m<sup>2</sup> platībā un no atbildētājas nav piedzīta atbilstoša nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa daļa, kā arī daļā par pienākuma uzlikšanu prasītājai noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu par zemes gabala daļu 1 110 m<sup>2</sup> platībā no 2012.gada 1.janvāra.

Apelācijas sūdzībā lūgts piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”/pers. B/ labā parādu 1 881,58 *euro*, kas sastāv no zemes nomas maksas 1 788,04 *euro* un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 93,54 *euro* par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2011.gada 31.decembrim.

Lūgts konstatēt, ka pusēm no 2012.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, kurās nomas priekšmets papildus ir arī nekustamais īpašums /adrese B/, 748 m<sup>2</sup> platībā.

Pievienojot pieaugumu, lūgts piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”/pers. B/ labā parādu 19 093,34 *euro* par iznomāto zemes gabala daļu 748 m<sup>2</sup> par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim, kas sastāv no zemes nomas maksas 14 304,54 *euro* un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 4 788,81 *euro*, un nokavējuma procentus par samaksas kavējumu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.jūlijam 1 561,51 *euro*, bet piedziņas no galvenā parādnieka neiespējamības gadījumā piedziņu vērst uz galvnieka SIA „Private Equity Insurance Group” mantu, kā arī piedzīt tiesāšanās izdevumus no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītājas labā.

[9] Ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 28.aprīļa spriedumu /pers. B/ prasība un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretpasība apmierinātas daļēji.

Tiesā nosprieda atzīt par pastāvošām zemes nomas tiesiskās attiecības starp /pers. B/ un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par zemes gabala /adrese B/, nomu 1 110 m<sup>2</sup> platībā, nosakot, ka nomas maksa ir seši procenti gadā no attiecīgās zemes gabala daļas kadastrālās vērtības un ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli par nomā nodoto zemi.

Tiesā noraidīja /pers. B/ prasību daļā par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu un zemes nomas tiesisko attiecību noteikšanu par 748 m<sup>2</sup> zemes /adrese B/.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretpasība daļā par pienākuma uzlikšanu noslēgt zemes nomas līgumu rakstveidā noraidīta.

/pers. B/ prasības daļā pret SIA „Private Equity Insurance Group” tiesvedība izbeigta.

No /pers. B/ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” labā piedzīta valsts nodeva 71,14 *euro*, bet no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”/pers. B/ labā – valsts nodeva 128,15 *euro*. No SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valsts labā piedzīta valsts nodeva 605,12 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,10 *euro*, bet no /pers. B/ – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 9,30 *euro*.

Apgabaltiesa spriedumā pievienojusies pirmās instances tiesas sprieduma motīviem, izņemot daļā par pretpasības prasījumu uzlikt pienākumu noslēgt rakstveida nomas līgumu un prasības prasījumu pret galvnieci, un papildus norādījusi šādus argumentus.

[9.1] Apelācijas sūdzībā nepamatoti norādīts, ka pirmās instances tiesa nav novērtējusi vispār vai ir nepareizi novērtējusi kādus pierādījumus vai faktiskos apstākļus lietā, jo pēc būtības apelācijas sūdzībā atkartojas prasītājas argumenti, kurus pirmās instances tiesa novērtējusi.

[9.2] Ir stājies likumīgā spēkā pirmās instances tiesas spriedums daļā par nomas maksas parāda, nokavējuma procentu un nekustamā īpašuma nodokļa piedziņu par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam par 1 110 m<sup>2</sup> zemes, kā arī par tiesas izdevumu piedziņu no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”/pers. B/ labā, par ko izdots izpildu raksts.

Pretpasībā minētais laika posms līguma noslēgšanai ir pagājis un par to ir piedzīts parāds, līdz ar to nav pamata uzlikt par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu par pagājušo laiku. Savukārt prasījums uzlikt par pienākumu noslēgt līgumu no 2012.gada 1.janvāra tiesai netika pieteikts, un tiesa pārsniedza prasības robežas, pārkāpjot Civilprocesa likuma 192.pantu.

[9.3] Pēc nomas līguma noslēgšanas, puses 2011.gada 8.decembrī vienojās, ka, pamatojoties uz zvērināta mērnika /pers. H/ 2011.gada 23.maija dzīvojamai mājai /adrese A/, piesaistāma zemesgabala korekciju plānu, tiek samazināta piesaistāmā zemesgabala platība līdz 1 110 m<sup>2</sup>, kas nepieciešama dzīvojamās mājas apsaimniekošanai, nosakot nomas maksu pieci procenti no zemesgabala kadastrālās vērtības 2011.gadā par attiecīgās platības zemesgabala lietošanu.

Pirmās instances tiesa ir izdarījusi pamatotus secinājumus, vērtējot šīs vienošanās spēkā esību un tiesiskās sekas. Prasītājai nav pamata prasīt lielāku nomas maksu par šo laiku, nekā puses vienojās, jo saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliet pienākumu izpildīt apsolīto. Nav pamata 2011.gada 8.decembra vienošanos sasaitīt ar dāvinājuma līgumu par zemes lietošanu. Līdz ar to ir noraidāma /pers. B/ apelācijas sūdzība daļā, kas attiecas uz nomas maksas 1 788,04 *euro* un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 93,54 *euro* piedziņu par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2011.gada 31.decembrim.

[9.4] Pirmās instances tiesa pamatoti spriedumā ir atsaukusies uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, kas 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. Minētā panta septītā daļa noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvadīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Minētā likuma 54.panta pirmā daļa noteic, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

No 2011.gada 5.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma, kas noslēgts starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, redzams, ka pašvaldība uzdod sabiedrībai un sabiedrība uzņemas pārvaldīt pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, tajā skaitā ar tām saistītās palīģekas un piesaistītos zemesgabalus, saskaņā ar pielikumu Nr. 1. No minētā pielikuma redzams, ka ēka /adrese A/, ir iekļauta dzīvojamo māju sarakstā.

Tātad Rīgas pašvaldība ir pilnvarojusi atbildētāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese C/, tai skaitā slēgt ar zemes gabala īpašnieci zemes gabala nomas līgumu.

[9.5] Ņemot vērā to, ka pušu nomas līgums bija noslēgts par 2011.gadu un vienošanās par izmaiņām nomas līgumā attiecas tikai uz 2011.gada 4.ceturksni, no 2012.gada 1.janvāra, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro<sup>1</sup> daļu, nomas maksa nosakāma sešu procentu apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieci jākompensē iznomātajai nekustamā īpašuma nodokli par zemi.

[9.6] Par nepamatotu atzīstams prasītājas apgalvojums, ka nav iespējams grozīt piesaistāmā zemes gabala platību.

Augstākās tiesas Senāts 2009.gada 21.janvāra spriedumā lietā Nr. SKC-3/2009 norādījis, ka pēc dzīvojamās mājas privatizācijas pabeigšanas strīds par iznomājamā zemes gabala platību, kas nepieciešama dzīvojamās mājas ekspluatācijai un uzturēšanai, risināms tiesā civiltiesiskā kārtībā un tas atbilst likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 13.panta trešās daļas noteikumiem un nomas tiesisko attiecību civiltiesiskajam raksturam.

No minētā sprieduma izriet, ka sākotnējais zemes robežu plāns un Valsts zemes dienesta 1999.gada 14.jūnija izziņa Nr. 1562 izskatāmajā strīdā neapstiprina iebildumu pamatotību, jo tiesai ir tiesības pārvērtēt ēkai piesaistāmā zemes gabala platību.

Nomas priekšmets konkrētajā strīdā ir zemes gabals /adrese B/, 1 110 m<sup>2</sup> platībā, un tiesa piekrīt zvērināta mēmiņa /pers. H/ 2011.gada 23.maija dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala korekcijas plānam.

Strīdus zemes platība 748 m<sup>2</sup> Rīgas pilsētā ir pietiekoši liela, tai ir liela kadastrālā vērtība, kas ietekmē nomas maksas apmēru. Strīdus zemi dzīvojamās mājas īpašnieki neizmanto ikdienā, ņemot vērā atrašanās vietu, tādējādi to var izmantot savām vajadzībām prasītāja, jo blakus atrodas namīpašumi, kas pieder pašai prasītājai. Izšķirot strīdu, jāņem vērā gan dzīvokļu īpašnieku, gan zemes īpašnieces intereses, un nevar pieļaut iedzīvošanos, kas notiktu prasības apmierināšanas pilnā apmērā gadījumā.

[9.7] Judikatūra strīdus jautājumos nav mainījies, un tiesai, izšķirot konkrēto civiltiesisko strīdu, nav saistoši Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumi Nr. 20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi”.

[9.8] No Rīgas pilsētas būvvaldes 2011.gada 13.jūnija vēstules izriet, ka funkcionāli nepieciešamā zemes gabala korekcija nav pretrunā ar būvniecību vispārīgi reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, jo nav saistīta ar ēkas pārbūvi vai reālu zemes gabala sadali, un būvvalde neiebilst, ka dzīvojamai mājai /adrese A/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība tiek noteikta 1 110 m<sup>2</sup>.

[9.9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu ir izbeidzama tiesvedība prasības daļā pret SIA „Private Equity Insurance Group”, jo prasītāja tiesas sēdē atteicās no prasības pret minēto atbildētāju.

[10] Prasītāja/pers. B/ iesniedusi kasācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru noraidīta viņas prasība, proti, daļā, ar kuru tiesa nav konstatējusi zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu par zemes gabala daļu 748 m<sup>2</sup> platībā un nav piedzinusi no nomnieces atbilstošu nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa daļu, kā arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no /pers. B/ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” labā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[10.1] Tiesa nav ņēmusi vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. un 85.panta noteikumus, kā arī tiem pakārtoto Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr. 20 „Dzīvojamās mājas privatizācija nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” regulējumu, norādot, ka tiesai šie noteikumi, izšķirot konkrētu strīdu, neesot saistoši. Tiesa nepareizi piemērojusi arī judikatūru, tas ir, Augstākās tiesas Senāta lietā Nr. SKC-3/2009 paustās tēzes, pārkāpjot Civilprocesa likuma 95.panta otro daļu.

[10.1.1] Tiesa kļūdaini uzskatījusi, ka prasītājas iesniegtā Valsts zemes dienesta izziņa tai nav saistoša, jo tiesai esot tiesības pārvērtēt ēkai piesaistāmā zemes gabala platību. Šādas konkrētas tiesības tiesai nav paredzētas nevienā normatīvajā aktā, savukārt vispārējās tiesības izlemt jebkuru jautājumu, kas nav noregulēts ar pozitīvajām tiesiskajām normām (obstrukcijas neesamība), ir izbeigušās ar pozitīvu regulējuma noteikšanu, kas stāsies spēkā 2015.gada 1.jūlijā.

Ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas tiek noteiktas ar zemes komisijas lēmumu, sagatavojot dzīvojamo māju privatizācijai. Līdz 2014.gada

1.oktobrim tiesību normās nebija noteikta izvērsta kārtība, kā šī zemes gabala robežas

maināmas. Šo robu ir aizpildījusi Saeima, 2014.gada 19.jūnijā pieņemot grozījumus, ar kuriem likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”

papildināts ar 85.pantu, kas vēl nav stājies spēkā. Tādējādi pašreiz funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu pārskatīšana nav pieļaujama, un līdz brīdim, kad tās tiek grozītas likumā noteiktajā kārtībā, nomas maksa ir jāmaksā par visu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

[10.1.2] Tiesa nevar pēc savas iniciatīvas lemt par zemes gabala noteikšanu, neievērojot prasības, kas noteiktas Zemes ierīcības likumā, Ministru kabineta noteikumos Nr. 288 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi”, Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos Nr. 34.

Atbildētājas iesniegtais zemes robežu plāns nav sagatavots ne atbilstoši Zemes ierīcības likumam, ne Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumiem. Plānam nav pievienota projekta izstrādātāja licence, kas apliecinātu konkrētās personas (mēmiņa) kvalifikāciju un tiesības izstrādāt zemes ierīcības projektus, tas nav saskaņots ne Valsts zemes dienestā, ne arī Rīgas pilsētas būvvaldē un Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā.

Līdz ar to zemes robežu plāns uzskatāms par nepieļaujamu un neattiecināmu pierādījumu, jo ar to nav iespējams pierādīt lietā nozīmīgu faktisko apstākli – funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platību.

No minētā izriet, ka tiesa ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 95.panta otro daļu, atbilstoši kurai faktus, kurus saskaņā ar likumu var pierādīt tikai ar noteiktiem pierādīšanas līdzekļiem, nevar pierādīt ne ar kādiem citiem pierādīšanas līdzekļiem.

[10.1.3] Nosakot nomājamo platību, tiesa nav piemērojusi Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr. 20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 3.-7., 33. un 34.punktu, ignorējot judikatūrā nostiprināto atziņu, ka zemes īpašniekam jāiznomā un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā zemes nomas maksa par dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, kura platību nosaka privatizācijas komisija atbilstoši šiem Ministru kabineta noteikumiem (lieta Nr. SKA-79/2010).

Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu, un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst dzīvokļa īpašumu, gan zemes īpašniekam.

Trešās personas sagatavots robežu plāns par tās ieskatā ēkas uzturēšanai nepieciešamo platību nerada nekādas tiesiskas sekas, jo tas nav sagatavots un apstiprināts ar administratīvo aktu atbilstoši minētajiem Ministru kabineta noteikumiem.

[10.1.4] Augstākās tiesas spriedumā lietā Nr. SKC-3/2009, uz kuru atsaukusies arī apelācijas instances tiesa un kas pieņemts pirms grozījumu izdarīšanas likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, Senāts norādīja, ka platību var grozīt vispārējās jurisdikcijas tiesa, ja lietā kā dalībnieki tiek pieaicinātas visas ieinteresētās personas, tostarp ēkas īpašnieki, pašvaldība, atsevišķos gadījumos – arī blakus esošo zemes gabalu un kaimiņu mājas īpašnieki, jo ar šādu spriedumu tiktu pārgrozītas publiskās tiesības, tostarp, apbūves tiesības. Proti, jautājumā par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu grozīšanu lietas dalībnieks nevar būt pārvaldnieks jeb ēkas īpašnieku likumiskais pārstāvis, kurš var uzņemties ēkas

īpašnieku vietā saistības, bet ne grozīt viņu lietu tiesības.

Pēc šī sprieduma pasludināšanas, 2010.gada 1.janvārī, spēkā stājās Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kura 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka zemes nomas līgums kā obligātā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbība ir slēdzams par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

[10.1.5] Lieta Nr. SKC-3/2009 tika izskatīta, ievērojot obstrukcijas aizlieguma principu, proti, 2008.-2009.gadā nebija regulējuma par to, kā maināmas ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība. Šobrīd likumdevējs šo likuma robu ir aizpildījis, pieņemot grozījumus likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pantā.

Tādējādi minētā judikatūras atziņa uzskatāma par novecojušu, jo ir spēkā stājušies normatīvie akti, kas noteic citādu regulējumu. Tiklīdz likumdevējs likuma robu ir aizpildījis, tiesnešu rakstītās tiesību normas, ja tās neatbilst likumdevēja rakstītajam, nav piemērojamas.

[10.2] Tiesai, iestājoties zināmiem nosacījumiem, ir tiesības noteikt nomājāmā zemes gabala platību nākotnē, grozot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas, nevis konstatēt jau esošās nomas attiecības un to būtiskās sastāvdaļas un piedzīt parādu par pagātnē faktiski lietoto zemes gabalu, kuru zemes īpašniekam nav bijis tiesību lietot un izmantot citiem mērķiem, piemēram, apbūvēt.

Zemes īpašniece savu pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu par zemes gabala nomu no 2012.gada 1.janvāra jau ir izpildījusi ar brīdi, kad ir nodevusi ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nomnieci, no savas puses ievērojot Civillikuma 2130.-2131.pantā noteiktos iznomātajās pienākumus. Tātad jau no piespiedu nomas attiecību nodibināšanas brīža nomniece ir lietojusi visu ēkai piesaistīto zemes gabalu, tādējādi tai ir pienākums samaksāt nomas maksu par visu šī zemes gabala lietošanu (pagātnē) līdz brīdim, kad tiks grozīts ēkai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vai zemes īpašniece un ēkas īpašniece vienosies par citu nomājamo platību.

Apstākļi, ka prasītāja /pers. B/ uz trīs mēnešiem bija piekritusi brīvprātīgi samazināt cenu par nomu, kā arī vienoties par mazāku platību, par kuru maksājama nomas maksa, nemaina imperatīvajās tiesību normās noteikto pienākumu nodot nomā un nomāt visu ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Citiem vārdiem – noslēdzot nomas līgumu par mazāku platību, zemes īpašniekam nerodas tiesības pārējo zemi apbūvēt vai nodot lietošanā citām personām, jo tā lietošanas mērķis ir uz tā esošās ēkas uzturēšana un apsaimniekošana (publiskas tiesības, kuras nevar grozīt privāttiesiski).

[10.3] Neapšaubāmi, tiesiski noslēgts līgums ir jāpilda, taču tas nenozīmē, ka pusēm zūd tiesības prasīt vienai no otras arī to, kas ar noslēgto līgumu nav atrunāts, ja līgumā nav noteikts pretējais. Proti, noslēdzot līgumu par to funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļu, par kuru pusēm nav strīda, prasītāja nezaudē tiesības tiesas ceļā noslēgt (atzīt par noslēgtu) līgumu arī par to zemes gabala daļu, kas ir iznomāta uz likuma pamata, bet par kuru nav noslēgts rakstveida līgums (svešas lietas bezmaksas lietošanu likums neparedz, tāpat kā neparedz tiesības nelietot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu).

[10.4] Apelācijas instances tiesa SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasību daļā par pienākuma uzlikšanu noslēgt zemes nomas līgumu rakstveidā ir noraidījusi, tādējādi pretprasība atzīstama par noraidītu pilnībā. Apstākļi, ka, nosakot nomājāmā zemes gabala platību, tiesa ir piekritusi atbildētājas ierunām, nemaina faktu, ka pretprasība ir noraidīta, jo tiesai ir jānošķir ierunas uz prasītāja prasījumu no pretprasījumiem.

No minētā izriet, ka tiesa nepareizi piemērojusi Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas noteikumus attiecībā uz valsts nodevas, ko atbildētāja samaksājusi par tās celto, bet tiesas noraidīto pretprasību par pienākumu uzlikšanu noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu, piedziņu no prasītājas.

#### Motīvu daļa

[11] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir daļā atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai Latgales apgabaltiesai.

[12] Latgales apgabaltiesas spriedums nav pārsūdzēts un ir stājies likumīgā spēkā daļā, ar kuru noraidīta SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasība daļā par pienākuma uzlikšanu noslēgt zemes nomas līgumu rakstveidā un izbeigta tiesvedība /pers. B/ prasības daļā pret SIA „Private Equity Insurance Group”.

Kasācijas kārtībā izskatāms jautājums par prasītājas tiesībām uz parāda piedziņu par laiku, kad pusēm pastāvēja nomas līgums – 2011.gada pēdējo ceturksni, kā arī par nomas attiecībām par laiku no 2012.gada 1.janvāra, kad noslēgta līguma nav.

[13] Augstākā tiesa atzīst par pamatotu un pareizu apelācijas instances tiesas spriedumu daļā par /pers. B/ prasības noraidīšanu daļā par 2011.gada pēdējo ceturksni. Tiesa nosprieda noraidīt /pers. B/ prasību daļā par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 1 881,58 euro piedziņu par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2011.gada 31.decembrim, pamatojot to ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un /pers. B/ 2011.gada 25.februāra zemes gabala nomas līgumu par laiku no 2011.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 31.decembrim un tā 2011.gada 8.decembra grozījumiem, kas attiecināti uz 2011.gada ceturto ceturksni. Tiesa pareizi atzinusi, ka par šo laiku nomas maksa nosakāma atbilstoši 2011.gada 8.decembra vienošanās nolīgtajam, saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro<sup>1</sup> daļu (redakcijās, kas bija spēkā šajā laika posmā) un Civillikuma 1587.pantu.

Augstākās tiesas ieskatā apgabaltiesas spriedumā ietvertais pamatojums tiesību normu piemērošanas jautājumā attiecībā uz šo laika posmu ir pareizs un pilnībā pietiekams. Līdz ar to Augstākā tiesa atzīst Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 28.aprīļa sprieduma motivāciju šajā daļā par pareizu, papildu argumentus nenorādot, kā to atļauj Civilprocesa likuma 475.panta sestā daļa, un attiecībā uz šī prasījuma (daļā par 2011.gada pēdējo ceturksni) noraidīšanu spriedums atstājams negrozīts.

[14] Attiecībā uz pušu zemes piespiedu nomas attiecībām no 2012.gada 1.janvāra, pusēm nav strīda un tiesa konstatējusi, ka nekustamā īpašuma /adrese A/, sastāvā ietilpstošie dzīvokļi ir privatizēti un ka dzīvojamā ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos, izveidojot 25 dzīvokļa īpašumus.

Tāpat lietā nav strīda, ka minētā ēka atrodas uz prasītājai /pers. B/ piederošā zemes gabala, ka pusēm no 2012.gada 1.janvāra nav parakstīta zemes nomas līguma, bet pastāv zemes piespiedu nomas attiecības un dzīvokļu īpašnieku pienākums maksāt zemes nomas maksu, kā arī, ka Rīgas pašvaldība ir pilnvarojusi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese A/, tostarp slēgt ar zemes gabala īpašnieci zemes nomas līgumu, atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktam un 54.panta pirmajai daļai.

Galvenais jautājums, par kuru pusēm ir strīds, ir par nomājāmā zemes gabala platību.

[15] Augstākā tiesa atzīst par pamatotu kasācijas sūdzības argumentu, ka tiesa nevarēja konstatēt par pagājušo laika posmu pušu piespiedu nomas attiecību pastāvēšanu par mazāku zemes gabalu, nekā bija privatizācijas procesā noteiktais dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals. Citiem vārdiem, tiesa nevarēja konstatēt mazāku nomājāmā zemes gabala platību par laiku, pirms dzīvojamai mājai funkcionāli piesaistītais zemes gabals ir grozīts ar tiesas spriedumu.

[15.1] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 16.punkts noteic, ka dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un reģistrētu šo māju vai māju un zemi zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai.

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 20.punktam 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 detālplānojumā.

Kārtību, kādā tiek sagatavoti dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamie dokumenti, tostarp noteikts funkcionāli nepieciešamais zemes gabals, nosaka Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumi Nr. 20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi”.

Tātad no minētajām tiesību normām izriet, ka, sagatavojot dzīvojamo māju privatizācijai, viena no šī procesa darbībām ir dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana.

[15.2] Lai gan konkrētais akts lietā nav iesniegts, no lietas materiāliem (*sk., piemēram, lietas 2.sējuma 21.-22., 23., 24.lapu*) izriet, un tas arī kasācijas kārtībā nav apstrīdēts, ka dzīvojamai mājai /adrese A/, privatizācijas procesā ir bijis noteikts funkcionāli nepieciešamais zemes gabals 1 858 m<sup>2</sup> platībā.

Atbildētāja cēlusi pretpasību, lūdzot nomājamo platību noteikt 1 110 m<sup>2</sup> platībā. Tātad lietā ir strīds par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala grozīšanu.

[15.3] Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu (*sk. Augstākās tiesas 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-3/2009 (C39084206)*), un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu, gan zemes īpašniekam (*sk. Augstākās tiesas 2010.gada 19.marta spriedumu lietā Nr. SKA-79/2010 (A42434106)*, 2013.gada 28.maija lēmumu lietā Nr. SKA-516/2013 (6-7003113/25), 2013.gada 9.jūlija spriedumu lietā Nr. SKA-159/2013 (A42675708)).

Kamēr attiecībā uz administratīvā kārtībā privatizācijas procesā noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nav izdarīti grozījumi, zeme atbilstoši izstrādātajam plānam ir atzīstama par nodotu lietošanā privatizētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam nav tiesību šo zemi izmantot pēc saviem ieskatiem. Proti, kamēr nav izdarīti grozījumi, par funkcionāli nepieciešamo zemi uzskatāma tā, kas par tādu noteikta privatizācijas procesa ietvaros (*Sk. Augstākās tiesas 2010.gada 19.marta spriedumu lietā Nr. SKA-79/2010 (A42434106)*, 2013.gada 9.jūlija spriedumu lietā Nr. SKA-159/2013 (A42675708)).

Ievērojot minēto, likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktā un 54.panta pirmajā daļā (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014.gada 30.septembrim) noteiktais zemes gabala īpašnieka un privatizētā objekta īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu bija saprotams kā pienākums slēgt nomas līgumu par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Minētais izrietēja arī no šī likuma 28.panta. Turklāt ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmajā daļā izdarītajiem precizējošiem grozījumiem, kas stājās spēkā 2014.gada 1.oktobrī, *expressis verbis* noteikts, ka zemes gabala īpašnieks ar privatizētā objekta īpašnieku zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra” noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

[15.4] Līdz ar to apgabaltiesa, noraidot /pers. B/ prasību par nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu par visiem 1 858 m<sup>2</sup> zemes un par tiem atbilstošas nomas maksas parāda piedziņu līdz brīdim, kamēr kompetenta institūcija nav lēmusi par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala grozīšanu, ir nepareizi piemērojuši iepriekšminētās materiālo tiesību normas.

Šāda pieeja arī atbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta septītajā daļā nostiprinātajam jaunajam noteikumam, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosināšana un uzsākšana šajā pantā noteiktajos gadījumos un kārtībā neaptur privatizētā objekta īpašnieka pienākumu maksāt zemes nomas maksu, ievērojot šā likuma noteikumus. Savukārt šī likuma 54.panta pirmā daļa, kā jau minēts, paredz, ka nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko institūcija noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

[16] Augstākās tiesas ieskatā nav pamatoti kasācijas sūdzības argumenti attiecībā uz institūciju, kura ir kompetenta grozīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu – laikā, par kuru taisīts apelācijas instances tiesas spriedums.

Proti, kasācijas sūdzībā norādīts, ka tiesa nevarēja lemt par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala grozīšanu, jo šādas tiesības tiesai neesot paredzētas nevienā normatīvajā aktā un ka vispārīgās tiesības izlemt jebkuru pozitīvi nenoregulētu jautājumu esot izbeigušās ar 85.panta ietveršanu likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

[16.1] Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” papildināts ar jaunu 85.pantu „Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana” un 86.pantu „Kārtība, kādā nosakāmi un sedzami izdevumi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu” ar 2014.gada 19.jūnija likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pants tik tiešām noteic, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana ir pašvaldības kompetencē (85.panta otrā un trešā daļa). Savukārt pašvaldības lēmumu var pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā (85.panta piektā daļa).

Tāču jāņem vērā, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” Pārejas noteikumu 52.punkts paredz, ka šā likuma 85.pants stājās spēkā 2015.gada 1.jūlijā. No minētā redzama nepārprotama likumdevēja griba nepiešķirt 85.panta normām atpakaļejošu spēku.

Tas nozīmē, ka ne prasības un pretpasības ceļšanas laikā 2012., 2013.gadā, ne arī lietas izskatīšanas laikā apelācijas instancē 2015.gada aprīlī 85.pants vēl nebija stājies spēkā un pašvaldībai šī jaunā kompetence vēl nebija nodota.

[16.2] Kā jau minēts, judikatūrā ir nostiprināta atziņa, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu, un ar šo brīdi beidzas arī dzīvojamās mājas privatizāciju veicošās institūcijas kompetence attiecībā uz funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Tātad laikā starp dzīvojamās mājas privatizācijas pabeigšanu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta spēkā stāšanos 2015.gada 1.jūlijā likumdevējs nebija tieši piešķīris funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas (grozīšanas) funkciju nevienai institūcijai.

Līdz ar to saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 13.panta trešajā daļā ietverto vispārīgo tiesību normu (*strīdus starp zemes īpašnieku (lietotāju) un ēku, būvju un komunikāciju īpašnieku (lietotāju) izskata tiesa*) un no tiesiskas valsts principa izrietošo juridiskās obstrukcijas aizliegumu (kas nepieļauj tiesību piemērotājam atteikties izspriest lietu tikai tādēļ, ka nav atbilstošas tiesību normas) zemes īpašnieka un ēkas īpašnieku strīds par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala grozīšanu bija risināms vispārējās jurisdikcijas tiesā civiltiesiskā kārtībā.

Ievērojot minēto, Augstākā tiesa atzīst par nepamatotiem kasācijas sūdzības argumentus, ka apgabaltiesa nav ņēmusi vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta noteikumus, ka Augstākās tiesas 2009.gada 21.janvāra spriedumā lietā Nr. SKC?3/2009 (C39084206) paustās atziņas ir novecojušas un ka tiesai nav tiesību grozīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu (laikā pirms likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta spēkā stāšanās).

Lai gan šobrīd jau ir spēkā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pants, tomēr, tā kā lēmuma pieņemēja kompetence grozīta (konkrēto funkciju nododot pašvaldībai) pēc pretpasības ceļšanas, tad pretpasībā pēc būtības ietvertā prasījuma par funkcionāli nepieciešamā

zemes gabala grozīšanu izskatīšana ir jāpabeidz šajā tiesvedībā.

[17] Nav pamatots kasācijas sūdzības arguments, ka pretprasību, kas ietver prasījumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala grozīšanu, nevarēja celt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

Ir jāņem vērā konkrētās lietas apstākļi, proti, tiesas nodibinātais, ka ar 2011.gada 5.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu, kas noslēgts starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, pašvaldība uzdod sabiedrībai un sabiedrība uzņemas pārvaldīt pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, tajā skaitā ar tām saistītās palīgēkas un piesaistītos zemesgabalus, saskaņā ar pielikumu Nr. 1, kurā minēta arī ēka /adrese A/.

Tātad Rīgas pašvaldība ir pilnvarojusi atbildētāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese A/, tostarp slēgt zemes gabala nomas līgumu ar zemes gabala īpašnieci.

Tiesa ir pamatoti atsaukusies uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, kas 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. Minētā panta septītajā daļā noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai [..].

Pretprasībā norādīts un tiesa nav konstatējusi pretējo, ka dzīvokļu īpašnieki dzīvojamo māju savā pārvaldīšanā nav pāņēmuši. Tātad pašvaldība, tas ir, tās pilnvarotā persona SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” turpina pārvaldīt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku vārdā, tostarp pildīt pienākumu slēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieci. Jautājums par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala grozīšanu ir saistīts ar šī pienākuma izpildi, jo ietekmē nomas līguma būtiskās sastāvdaļas – nomas priekšmeta – lielumu.

[18] Augstākā tiesa neatzīst par pamatotu kasācijas sūdzības argumentu, ka apgabaltiesas spriedums attiecībā uz nomā nododamā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala grozīšanu nav pietiekami motivēts un neatbilst normatīvo aktu prasībām.

Tiesa zemes gabala grozīšanu pamatojusi ar zvērināta mērnika /pers. H/ 2011.gada 23.maija dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala korekcijas plānu, kurā būvei piesaistāmā zemes gabala platība pēc korekcijas noteikta 1 110 m<sup>2</sup> (*lietas 1.sējuma 221.lapa*), vērtējusi zemes īpašnieces iespējas strīdus zemes platību izmantot pašai, atsaukusies uz Valsts zemes dienesta un Rīgas pilsētas būvvaldes vēstulēm.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 473.panta pirmās daļas prasībām kasācijas instances tiesa pārbauda sprieduma likumību pārsūdzētajā daļā attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā. Civilprocesa likuma 453.panta pirmās daļas 5.punkts noteic kasācijas sūdzības iesniedzēja pienākumu kasācijas sūdzībā norādīt, kādu materiālo tiesību normu tiesa piemērojusi nepareizi un kā tas ietekmējis lietas izspriešanu.

/pers. B/ kasācijas sūdzībā tikai vispārīgi norādīts uz nepieciešamību ņemt vērā Zemes ierīcības likuma, Ministru kabineta noteikumu Nr. 288 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” un Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu Nr. 34 prasības, taču nav norādīts, kādu tieši tiesību normu no šiem aktiem tiesa nav piemērojusi vai ir piemērojusi nepareizi un kā tas ietekmējis lietas izspriešanu.

Vienīgais konkrētais kasācijas sūdzības iebildums ir pret to, ka plānam nav pievienota projekta izstrādātāja licence, taču plānā ir norādīts zvērināta mērnika sertifikāta numurs un derīguma termiņš, un šis kasācijas sūdzības arguments uzskatāms par formālu.

Tāpat nav pamatots arguments par saskaņojumu trūkumu, jo tiesa no pierādījumiem lietā nodibinājusi, ka pret zvērināta mērnika /pers. H/ izstrādāto zemes gabala korekciju nav iebildis ne Valsts zemes dienests, ne arī Rīgas pilsētas būvvalde (*sk. lietas 1.sējuma 16.-17., 217.lapu*).

[19] Augstākā tiesa nepiekrīt kasācijas sūdzības argumentam par to, ka pretprasība ir pilnīgi noraidīta.

No pārsūdzētā sprieduma redzams, ka tiesa pretprasību ir apmierinājusi daļēji, konstatējot, ka starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai /adrese B/, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala 1 110 m<sup>2</sup> platībā nomu. Tātad tiesa grozīja administratīvā kārtībā noteiktu tiesisko attiecību.

Apstākļos, kad strīdus nekustamajam īpašumam ir bijis noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals, prasījums grozīt šo dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pēc būtības ir patstāvīgs prasījums, jo šādu ar administratīvo aktu noteikto tiesisko attiecību nevar grozīt citādi, kā vien ar prasību.

[20] Rezumējot visu iepriekšminēto, Augstākā tiesa norāda, ka par pagātnes laika posmu līdz lietas izskatīšanas brīdim, kad tiesa ar spriedumu groza funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, nav iespējama nomas attiecību konstatēšana un parāda piedziņa par mazāku nomājamo platību, nekā ir administratīvajā kārtībā noteiktais dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals. Protams, ja vien puses nav vienojušas citādi, taču šajā lietā par laiku no 2012.gada 1.janvāra pusēm līguma nav.

Citiem vārdiem, nav pieļaujama funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības grozīšana ar atpakaļejošu datumu, un līdz brīdim, kad kompetentā institūcija (šajā lietā vēl tiesa) ir pieņēmusi nolēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības grozīšanu, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākums ir maksāt nomas maksu par visu administratīvajā kārtībā iepriekš noteikto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

[21] Augstākās tiesas ieskatā iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normu piemērošanā pārbaudāmajā spriedumā vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala grozīšanu un parāda piedziņu par samazināto platību par pagātnes laika posmu – no 2012.gada 1.janvāra. Tas dod pamatu sprieduma atcelšanai šajā daļā.

Lai gan Augstākā tiesa atzīst par pareizu apelācijas instances tiesas atzinumu par tiesas tiesībām grozīt funkcionāli nepieciešamo zemes gabala platību (uz nākotnes laika posmu), tomēr apelācijas instances tiesa sprieduma rezolūcijā daļā nekādi nav nodalījusi pagātnes periodu (laiku līdz lietas izskatīšanai, par kuru funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu jeb nomājamo platību nevarēja grozīt) no turpmākā perioda (laika pēc lietas izskatīšanas, uz kuru funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu jeb nomājamo platību varēja grozīt). Tādēļ attiecībā uz nomas attiecību konstatēšanu nav sprieduma daļas, kuru atstāt negrozītu, un ir atceļams viss spriedums tā pārsūdzētajā apjomā, izņemot daļu, ar kuru noraidīts parāda piedziņas prasījums par 2011.gada pēdējo ceturksni.

Izskatot lietu no jauna, tiesai ir sprieduma rezolūcijā daļā skaidri jānorāda, par kādu laiku un kādas nomas attiecības konstatētas.

[22] Augstākā tiesa papildus vērš uzmanību, ka, izskatot lietu no jauna, apgabaltiesai ir jāievēro grozījumi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrajā<sup>1</sup> daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā par nomnieka – dzīvokļa īpašnieka maksāšanas pienākumu un jāņem vērā tā likuma redakcija, kas ir spēkā attiecībā uz konkrēto laika posmu. Tā 2015.gada 1.janvārī stājās spēkā grozījumi attiecībā uz pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokli, bet 2017.gada 13.jūlijā un 2017.gada 27.jūnijā – attiecībā uz nomas maksas apmēru, sākot no 2018.gada 1.janvāra.



[23] Daļēji atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu zvērinātu advokātu birojam „ILAW” – personai, kura /pers. B/ vietā samaksājusi drošības naudu – atmaksājama drošības nauda 284,57 *euro*.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un 475.pantu, Augstākā tiesa

**nosprieda:**

atstāt negrozītu Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 28.aprīļa spriedumu daļā, ar kuru noraidīta /pers. B/ prasība daļā par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 1 881,58 *euro* piedziņu par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2011.gada 31.decembrim

Atcelt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 28.aprīļa spriedumu pārējā daļā un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Latgales apgabaltiesai.

Atmaksāt zvērinātu advokātu birojam „ILAW” drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četrus *euro* un 57 centus).

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnese referente	( <i>paraksts</i> )	Z. Pētersone
Tiesnese	( <i>paraksts</i> )	V. Cīrule
Tiesnese	( <i>paraksts</i> )	A. Vītola