



Lieta Nr.C28135508  
SKC-252/2016

## S P R I E D U M S

Rīgā 2016.gada 17.jūnijā

### Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:

tiesnesis referents V.Jonikāns

tiesnese A.Briede

tiesnese A.Čerņavska

tiesnesis A.Keišs

tiesnese I.Kušnīre

tiesnesis V.Maksimovs

tiesnese Z.Pētersone

tiesnesis N.Salieniķs

tiesnese M.Zāģere

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar prasītājas maksātnespējīgās AS „Reversed” administratores kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 22.oktobra spriedumu maksātnespējīgās AS „Reversed” prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ar trešajām personām /pers. G/, /pers. H/ un /pers. I/ par zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

#### Aprakstošā daļa

[1] AS „Latzemes nekustamie īpašumi” 2007.gada 19.oktobrī zemesgrāmatā reģistrētas īpašuma tiesības uz zemes gabala /adrese/, kadastra Nr./numurs A/(turpmāk – zemes gabals) 1/2 domājamo daļu. Savukārt /pers. H./, /pers. G./ un /pers. I/ katrai pieder zemes gabala 1/6 domājamā daļa.

[2] AS „Latzemes nekustamie īpašumi” 2007.gada 28.decembrī Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesā cēla prasību (ar 2012.gada 2.maija precizējumiem) pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, lūdzot atzīt zemes nomas līgumu:

- starp zemes gabala īpašniekiem un ēkas /adrese I/, kadastra Nr./numurs B/, pārvaldnieku SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par noslēgtu rakstveidā par laiku no 2007.gada 19.oktobra līdz 2010.gada 31.decembrim par zemes gabala daļu 726 m<sup>2</sup> platībā ar šādiem nosacījumiem attiecībā uz prasītāju un atbildētāju: nomas maksa 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības (papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis); sākot no 2010.gada 1.janvāra kompensējams nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem;

- starp zemes gabala īpašniekiem un ēkas /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, pārvaldnieku SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par noslēgtu rakstveidā par laiku no 2007.gada 19.oktobra līdz 2010.gada 31.decembrim par zemes gabala daļu 1365 m<sup>2</sup> platībā ar šādiem nosacījumiem attiecībā uz prasītāju un atbildētāju: nomas maksa 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības (papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis); sākot no 2010.gada 1.janvāra kompensējams nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem.

Prasība pamatota ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta otro un ceturto daļu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro prim daļu, Civillikuma 1534.pantu, 1765.panta otro un trešo daļu, 2120., 2124. un 2142.pantu.

[3] AS „Latzemes nekustamie īpašumi” nosaukums vēlāk mainīts uz AS „Reversed”.

Lietā kā trešās personas prasītājas pusē pieaicinātas /pers. G./, /pers. H/ un /pers. I/ (turpmāk – trešās personas).

[4] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2012.gada 28.maija lēmumu pasludināts AS „REVERSED” (turpmāk – MAS „REVERSED”) maksātnespējas process.

[5] Ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2012.gada 22.oktobra spriedumu prasība apmierināta:

- atzīts, ka starp zemes gabala īpašniekiem (prasītāju un trešajām personām) un ēkas /adrēses 1/, pārvaldnieku SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgts zemes nomas līgums par zemes gabalu 726 m<sup>2</sup> platībā no 2007.gada 19.oktobra līdz 2010.gada 31.decembrim;

- noteikta nomas maksa par zemes gabala daļas 726 m<sup>2</sup> platībā nomu par laiku no 2007.gada 19.oktobra līdz 2009.gada 1.novembrim 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 31.decembrim 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli;

- atzīts, ka starp zemes gabala īpašniekiem (prasītāju un trešajām personām) un ēkas /adrese/, pārvaldnieku SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgts zemes nomas līgums par laiku no 2007.gada 19.oktobra līdz 2010.gada 31.decembrim par zemes gabalu 1365 m<sup>2</sup> platībā;

- noteikta nomas maksa par zemes gabala daļas 1365 m<sup>2</sup> platībā nomu par laiku no 2007.gada 19.oktobra līdz 2009.gada 1.novembrim 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 31.decembrim 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli;

- atzīts, ka no 2010.gada 1.janvāra iznomātājiem kompensējams nekustamā īpašuma nodoklis par zemi proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem;

- noteikts, ka ierakstāma atzīme par zemes nomas līguma noslēgšanu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumos attiecībā uz ēku /adrēses 1/ un ēku /adrese/.

[6] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2013.gada 22.oktobra spriedumu noraidīja prasību par zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu un piedzina no prasītājas atbildētājas labā valsts nodevu 501,47 Ls.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem

[6.1] Lai gan apelācijas sūdzībā atbildētāja lūgusi atcelt pirmās instances tiesas spriedumu pilnībā un lietu nodot jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesai, apelācijas instances tiesā atbildētājas pārstāvis nevarēja norādīt, ar kādu no Civiltiesas likuma 427.panta pirmajā daļā uzskaitītajiem gadījumiem ir pamatots lūgums par sprieduma atcelšanu, un šo lūgumu atsauc.

Tā kā apelācijas sūdzībā tiesas spriedums pārsūdzēts pilnībā un tiesas sēdē tika uzturēta tiesas sprieduma pārsūdzēšana pilnībā, apelācijas instances tiesā lieta tiek skatīta pēc būtības.

[6.2] Prasītāja un trešās personas ir kopīpašnieki zemes gabalam, uz kura atrodas divas piecstāvu dzīvojamās ēkas.

Prasītāja lūgusi tiesu atzīt, ka ir noslēgti zemes nomas līgumi starp ēku pārvaldnieku – atbildētāju – un visiem zemes kopīpašniekiem. Trešās personas pašas šādu prasījumu tiesā nav pieteikušas.

Trešā persona /pers. G./ iesniedza Rīgas apgabaltiesā 2005.gada 30.marta zemes nomas līgumu, kas noslēgts starp viņu kā zemes īpašnieci un SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” par viņai piederošo 1/6 domājamo daļu no zemes platības 1892 m<sup>2</sup> (kopējā platība 2152 m<sup>2</sup>) nomu. No trešās personas paskaidrojumiem izriet, ka līgums grozīts ar 2008.gada (bez datuma) vienošanos.

Lietā iesniegtās vienošanās starp SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” un trešajām personām nav parakstītas no iznomātāju puses un tajās nav norādīts konkrēts noslēgšanas datums. Nomnieks ir veicis maksājumus zemes īpašniecei /pers. G./ par 2008.gadu.

Tā kā lietā nav pierādījumu, ka trešās personas šādas vienošanās noslēgšanu būtu saskaņojušas ar prasītāju (tobrīd AS „Latzemes nekustamie īpašumi”) kā zemes gabala kopīpašnieku vai ka visi kopīpašnieki pirms vienošanās parakstīšanas būtu vienojušies par zemes gabala lietošanas kārtību, tad tiesai nav pamata vērtēt trešo personu noslēgtos līgumus kā pierādījumus lietā.

Trešās personas nebija pilnvarējušas prasītāju celt prasību viņu vārdā par zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Tādējādi pirmās instances tiesa ir nepamatoti pieņēmusi izskatīšanai un apmierinājusi pilnībā prasījumu par trešo personu tiesiskajām attiecībām ar atbildētāju no personas, kurai nav bijis izsniegts attiecīgs pilnvarojums.

Ievērojot minētos secinājumus, prasība daļā par zemes nomas līgumu atzīšanu par noslēgtiem starp atbildētāju un trešajām personām ir noraidāma.

[6.3] Juridiskajā literatūrā norādīts – tas, ka vienai lietai ir vairāki īpašnieki, nozīmē, ka ikvienam no viņiem ir kopīpašuma tiesības uz visu lietu un katra atsevišķās tiesības uz domājamo daļu kā bezķermenisku lietu (*sk. Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 64.lpp.*). Attiecībā pret domājamo daļu (kā bezķermenisku lietu) nav iespējams faktiski rīkoties (piemēram, to pārveidot, patērēt vai iznīcināt). Tāpat nav iespējams domājamo daļu, piemēram, nodot patapinājumā vai glabājumā, iznomāt vai izīrēt (*sk. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 268.lpp.*).

Saskaņā ar Civillikuma 2113.pantu par nomas līguma priekšmetu var būt kā visas ķermeniskas lietas, ko nav aizliegts atsavināt, tā arī tiesības, kuras iespējams atsevišķi nodot.

Kā norādīts tiesību doktrīnā, kopīpašnieks nevar iznomāt savu ideālo daļu. Noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir otrai par atlīdzību kādas lietas lietošanu (*2112.pants*), bet lietot var vai nu visu lietu, vai kādas lietas reālo daļu (*sk. Leitāns P. Nomās un īres līgums Civillikumā. Rīga: Tieslietu ministrijas izdevums, 1939, 14.lpp.*).

Nomas priekšmetam ir jābūt konkrēti noteiktam, proti, tādām, lai ne iznomātajam, ne nomniekam, ne arī kādai trešajai personai nerastos šaubas par nomas priekšmetu un tā sastāvu.

No precizētajam prasības pieteikumam pievienotā zemes gabala izvietojuma nav redzams, ka šādu zemes izvietojumu būtu akceptējuši visi zemes gabala kopīpašnieki, turklāt nav skaidrs, kāda zemes gabala platība ir atzīta par katrai no dzīvojamām mājām ekspluatācijai nepieciešamo platību un vai dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums maksāt nomu par visu prasībā norādīto zemes gabalu. Šādos apstākļos nevar atzīt par pareizu pirmās instances spriedumā secināto, ka, nosakot nomas līguma priekšmetu strīdus periodam, ir jāņem vērā 2011.gada 5.jūlijā starp pusēm noslēgtie zemes

nomas līgumi Nr.RNP-Z-11-1257-lī un Nr.RNP-Z-11-1258-lī.

[6.4] Šajā gadījumā, kad lietas dalībnieki ir tikai zemes gabala domājamo daļu īpašnieki, bet starp kopīpašniekiem nav veikta zemes gabala reāla sadale vai noteikta lietošanas kārtība, nav iespējams noteikt nomas līguma priekšmetu un tā atrašanās vietu, tas ir, nav iespējams pateikt, ka daudzdzīvokļu ēkas vai kāda to daļa atrodas tieši uz prasītājas zemes, vai gluži otrādi – uz trešo personu zemes. Tas ir pretrunā ar nomas tiesisko attiecību jēgu un būtību.

Izvērtējot prasības pamatotību, tiesa ņem vērā judikatūru: Senāta 2013.gada 27.marta spriedumā lietā Nr.SKC-72/2013 un 2010.gada 15.septembra spriedumā lietā Nr.SKC-174/2010 paustās atziņas par zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu, ja zemes īpašumam ir kopīpašuma statuss, bet nav notikusi īpašuma reāla sadale vai noteikta lietošanas kārtība.

Nav pamata apmierināt prasību par zemes nomas līgumu par laiku no 2007.gada 19.oktobra atzīšanu par noslēgtiem.

Pirmās instances tiesa, apmierinot prasību, nav pietiekami izvērtējusi prasītājas un trešo personu procesuālās tiesības un to, ka prasītājai un trešajām personām zemes īpašums pieder uz kopīpašuma tiesību pamata domājamās daļās. Neizvērtējot, vai ir iespējams noteikt nomas priekšmetu, kas ir līguma būtiskā sastāvdaļa, tiesai nebija pamata vērtēt nomas tiesisko attiecību pārējos aspektus.

Ievērojot minēto, nav vērtējami pirmās instances tiesas sprieduma motīvi par nomas maksas apmēra noteikšanu un ar tiem saistītie apelācijas sūdzības iesniedzējas iebildumi.

[6.5] Tā kā prasība ir noraidāma pilnībā, atbildētājai atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai atfīdzināma tās samaksātā valsts nodeva.

[7] Par apelācijas instances tiesas spriedumu prasītāja iesniegusi kasācijas sūdzību, lūdzot spriedumu atcelt.

Kasācijas sūdzībā norādīti tālāk minētie argumenti.

[7.1] Tiesa nav piemērojusi Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, pēc būtības izskatot strīdu, lai gan apelācijas sūdzībā bija lūgts atcelt pirmās instances tiesas spriedumu un nodot lietu izskatīšanai pirmās instances tiesā.

Civilprocesa likums neparedz apelācijas sūdzības iesniedzējam tiesības grozīt vai papildināt apelācijas sūdzību. Savukārt tiesai nav tiesību paplašināt apelācijas sūdzības robežas. Ja sūdzība iesniegta, norādot uz apstākļiem, kas, tās iesniedzēja ieskatā, ir pamats pirmās instances tiesas sprieduma atcelšanai un lietas nosūtīšanai jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā, bet apelācijas sūdzībā nav izteikts lūgums lietu izskatīt pēc būtības un noraidīt prasību, tiesai nebija tiesību lietu izskatīt pēc būtības apelācijas instancē.

Tiesai, nekonstatējot Civilprocesa likuma 427.pantā minētos apstākļus, bija pienākums apelācijas sūdzību noraidīt, prasību atkārtoti nevērtējot, jo lietas dalībnieki to nebija lūguši.

Tas, ka tiesa izskatījusi prasību ārpus apelācijas sūdzības robežām, ir būtisks procesuāls pārkāpums, kas ir pamats sprieduma atcelšanai.

[7.2] Tiesa nav piemērojusi Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu (nav ievērojusi judikatūru).

Tiesas secinājums ir pretrunā ar Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra spriedumā lietā Nr.2011-01-01 ietverto Civillikuma 1068.panta normas interpretāciju. No šī Satversmes tiesas sprieduma izriet, ka viens no kopīpašniekiem nedrīkst celt prasību, lietā kā dalībnieku nepieaicinot citus kopīpašniekus.

Līdz ar to tiesa nepareizi secinājusi, ka kopīpašniekiem prasība bija jāceļ kopā (kā līdzprasītājiem) un prasītājai vienai pašai šādu tiesību nav.

Noraidot prasību par nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, tiesa ar to netieši atbrīvojusi atbildētāju no atfīdzības par svešas mantas lietošanu nākotnē, jo Civilprocesa likuma 223.panta 3.punktā noteikts, ka tiesa izbeidz tiesvedību, ja likumīgā spēkā stājies tiesas spriedums, kas taisīts strīdā starp tām pašām pusēm, par to pašu priekšmetu un uz tā paša pamata.

Šī iemesla dēļ prasības par piespiedu nomas attiecību atzīšanu nav noraidāmas kā tādas. Savukārt, ja tiesa konstatē, ka kāds fakts nav pierādīts vai nav pieaicināta kāda persona, kuras tiesības tiek skartas, tiesai tas jādara zināms lietas dalībniekiem (*sk. Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr.SKC-71*).

Sveša īpašuma lietošanu bez maksas likums neparedz (*Senāta 2004.gada 6.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-506*).

[7.3] Tiesa nav piemērojusi Civillikuma 2112.pantu, atbilstoši kuram nomas līgumu var noslēgt kā reāllīgumu. Piespiedu nomas tiesisko attiecību pamatā ir nomas līgums, kas ir noslēgts ar to brīdī, kad iznomātājs "nodevis" sev piederošo zemi lietošanā nomniekam, proti, ar brīdī, kad iznomātājs ieguvis uz to īpašuma tiesības (kas saskan ar izveidojušos tiesu praksi).

Zemes īpašniekam nav tiesību piespiedu nomā nodoto zemes gabalu iznomāt citai personai (jo tas jau vienreiz ir iznomāts uz reāllīguma pamata), bet ēkas īpašniekam par tā lietošanu jāmaksā nomas maksa.

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības izveidojas starp ēkas īpašnieku un zemes īpašnieku (īpašniekiem), kur tiesa tikai konstatē (atzīst) nomas attiecību esamību, attiecībā uz prasītāju konstatējot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, kas ir imperatīvi noteiktas ar ārēju normatīvo aktu.

[7.4] Tiesa nav piemērojusi Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu, nepareizi piedzenot no maksātnespējīgās sabiedrības tiesāšanās izdevumu atfīdzinājumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos atbrīvoti administratori – prasībās, kas celtas to personu labā, kurām pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process.

Civilprocesa likuma 42.panta trešajā daļā nostiprināts princips, ka tiesas izdevumi nav piedzenami no personas, kas atbrīvota no tiesas izdevumu samaksas, pat, ja tās prasība tiek noraidīta.

Līdz ar to tiesa nepareizi piedzinusi no prasītājas atbildētājas labā samaksāto valsts nodevu 501,47 Ls.

Šāda interpretācija nostiprināta judikatūrā, ko tiesai bija jāņem vērā (*sk. lietas Nr.SPC-43/2010 un Nr.SKC-2207/2012*). Līdz ar to Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punkts jātulko pēc tā nērķa un jēgas.

## Motīvu daļa

[8] Izskatījis lietu, Civillietu departaments atzīst, ka tiesas spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai.

[9] Civilprocesa likuma 426.panta pārkāpumu kasācijas sūdzības iesniedzēja ir saistījusi ar apstākli, ka, neskatoties uz atbildētājas apelācijas sūdzībā izteikto lūgumu atcelt tiesas spriedumu, apelācijas instances tiesa izskatījusi lietu pēc būtības.

No apelācijas sūdzības izriet un tas ir atspoguļots apelācijas instances tiesas spriedumā, ka pirmās instances tiesa ir pieļāvusi procesuālo tiesību normu pārkāpumus (apelācijas sūdzībā minētie pārkāpumi neietilpst Civilprocesa likuma 427.panta tvērumā) un nav izšķīrusi jautājumu par rakstveidā slēdzama līguma saturu un tā būtiskajām sastāvdaļām, vienlaikus nosakot nepamatoti augstu nomas maksu.

Civillietu departaments atzīst, ka atbildētājas iesniegtā apelācijas sūdzība, neskatoties uz tajā kļūdaini ietvertu formulējumu par pirmās instances tiesas sprieduma atceļšanu, atbilstoši Civilprocesa likuma 426.pantam bija pamats lietas izskatīšanai pēc būtības.

[10] Civilprocesa likuma 426.panta pirmā daļa noteic, ka apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās.

Apelācijas sūdzībā nav apstrīdēts apstāklis par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu un MAS „Reversed” tiesībām prasīt tai pienākošo nomas maksu tāpēc, ka strīdus zemes gabalam tā kopīpašnieki nav noteikuši lietošanas kārtību vai veikuši tā reālu sadali. No apelācijas sūdzībā izteiktās atbildētājas pozīcijas izriet, ka tā vēlas rakstveida līguma noslēgšanu, kurā noteikta adekvāta nomas maksa.

Tādējādi atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai apelācijas instances tiesā izšķiramais jautājums attiecās tieši uz nomas līguma formu un nomas maksas lielumu, ko tiesa pēc būtības nav izskatījusi.

[11] Civilprocesa likuma 193.panta piektā daļa, kura noteic, ka sprieduma motīvu daļā norāda lietā konstatētos faktus, pierādījumus, uz kuriem pamatoti tiesas secinājumi, un argumentus, ar kuriem noraidīti tie vai citi pierādījumi, kā arī normatīvos aktus, pēc kuriem tiesa vadījies, un konstatēto lietas apstākļu juridisko novērtējumu, nozīmē to, ka tiesai jānoskaidro, vai konstatētie faktiskie apstākļi, veicot to juridisko analīzi, atbilst kādas konkrētas tiesību normas sastāvam.

Juridiskajā literatūrā atzīts, ka „(..) tiesa še vispirms konstatē, vai prāvnieku (galvenā kārtā prasītāja) uzdotie apstākļi, uz kuriem pamatoti pusu prasījumi, izrādījušies par patiesiem un kādas juridiskas sekas likums saista ar noskaidrotiem apstākļiem” (sk. *Bukovskis V. Civilprocesa mācības grāmata, Rīga: autora izdevums, 1933, 431.lpp.*).

Mūsdienu tiesību doktrīnā, runājot par tiesību normu piemērošanas loģisko shēmu un subsumpciju kā metodi, uzsvērts, ka „Subsumpcija ir izšķiramā dzīves gadījuma juridiski nozīmīgo apstākļu (faktiskā sastāva) detalizēta izvērtēšana, pamatojoties uz tiesību normas sastāva pazīmēm, lai noskaidrotu, vai faktiskais sastāvs ir viens no normas sastāva gadījumiem” (sk. *Juridiskās metodes pamati. 11 soļi tiesību normu piemērošanā. Rakstu krājums Dr.hab.iur. profesora Edgara Melņiška zinātniskā redakcijā. Rīga: Latvijas Universitāte, 2003, 26.lpp.*).

Civillietu departaments atzīst, ka, izskatot lietu, nav noskaidroti strīda izšķiršanai nepieciešamie faktiskie apstākļi, kas savukārt bija izdarāms, tiesai novērtējot pierādījumus, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 97.panta pirmo daļu.

[12] Tiesas secinājums „(..) nav iespējams noteikt nomas līguma priekšmetu un tā atrašanās vietu” ir pretrunā ar lietas faktiskajiem apstākļiem, jo pirmās instances tiesas konstatējumu, ka „(..) puses ir vienojušās par dzīvojamām mājām /adrese 1/, /adrese/, piesaistīto zemes gabalu 1365 m<sup>2</sup> un 726 m<sup>2</sup> platībā nomu”, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav apstrīdējusi. Lietā ir iesniegti Valsts zemes dienesta Mērmniecības biroja sastādīti zemes gabala plāni (sk. *1.sēj. 131., 132., 136. un 137.lp.*).

Civillietu departaments atzīst, ka zemes gabala domājamā daļa nevar būt nomas priekšmets. Nomas priekšmets ir viss zemes gabals (šajā lietā – divi zemes gabali), par ko pusēm nav strīda.

[13] Tiesas pārspriedumi, analizējot Civillikuma 2112., 2113., 2124.pantu un atsaucoties uz tiesību doktrīnu, ka „ar domājamo daļu nav iespējams faktiski rīkoties”, ka „nevar iznomāt savu ideālo daļu”, nav attiecināmi uz konkrēto situāciju, jo, kā noskaidrots lietā, nomas attiecības jau ir nodibinājušās un tam par pamatu ir nevis pušu gribas izpaudums, bet likums.

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.punktā minētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemes gabala daļu, pamatojoties uz likumu, nevis līgumu. Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu, un šis tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (sk. *Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 12.punktu*).

Analoģiskā lietā Civillietu departaments ir norādījis, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nodošana lietošanā nenotiek, jo nekustamā īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums turpina pastāvēt, kā arī ar likumu ir noteiktas gan zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, gan ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu.

Uz likuma pamata pastāvošu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros zemes īpašnieka celta prasība par nomas maksas noteikšanu un parāda piedziņu lietas (īpašuma) juridisko stāvokli neietekmē, nekāda rīcība ar zemi nenotiek. Tādas prasības mērķis ir aizsargāt zemes īpašnieka likumā garantētās tiesības saņemt no ēkas īpašnieka samaksu par zemes lietošanu (*Civillietu departamenta 2016.gada 30.maija spriedums lietā Nr.SK-118/2016*).

[14] Satversmes tiesa ir atzinusi: „Ja attiecības starp zemes gabala īpašnieku un uz šā zemes gabala uzbūvētas dzīvojamās mājas īpašnieku ir izveidojušās uz likuma pamata, proti, izveidojušās tā saucamās piespiedu nomas attiecības, tad zemes gabala kopīpašniekam ir tiesības prasīt likumā noteikto nomas maksu proporcionāli tam piederošajai zemes gabala domājamai daļai neatkarīgi no citu kopīpašnieku piekrišanas šādam prasījumam.” (*Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra sprieduma lietā Nr. 2011-01-01 14.3.2.punkts*).

[15] Iepriekš minētā sakarā Civillietu departaments nevar atbalstīt Senāta 2010.gada 15.septembra spriedumā lietā Nr.SK-174/2010 un 2013.gada 27.marta spriedumā lietā Nr.SK-72/2013 ietvertās atziņas par vienīgi visu zemes kopīpašnieku vienotu saskaņotu rīcību, vēršoties tiesā, kam pretargumenti jau ir izteikti Civillietu departamenta 2016.gada 30.maija spriedumā lietā Nr.SK-118/2016.

[16] Tā kā materiālo tiesību normas (Civillikuma 2113., 2112., 2124.pants) tiesa piemērojusi bez saistes ar konkrētās lietas faktiskajiem apstākļiem, atzīstams, ka tiesa pieļāvusi Civilprocesa likuma 193.panta piektās daļas pārkāpumu, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas, un ir pamats pārsūdzētā sprieduma atcelšanai.

[17] Atceļot tiesas spriedumu, ar kuru noraidīta MAS „Reversed” prasība, vienlaikus atceļams arī spriedums daļā, ar kuru no MAS „Reversed” SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” labā piedzīta tās samaksātā valsts nodeva 501,47 Ls.

Atbildot uz kasācijas sūdzības argumentu, ka, piedzenot no prasītājas atbildētājas labā valsts nodevas maksājumus, tiesa nav piemērojusi Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu un 42.panta trešo daļu, Civillietu departaments norāda, ka minētās procesuālo tiesību normas attiecas uz valsts nodevas maksājumiem valsts ienākumos, bet neatbrīvo maksātnespējīgo prasītāju, kura prasība noraidīta, no tiesas izdevumu atfidzināšanas pretējai pusei.

Arī kasācijas sūdzībā izdarītās atsauces uz Senāta nolēmumiem attiecas tieši uz tiesas izdevumu maksājumiem valstij, nevis atbildētājam, pret kuru celtā prasība noraidīta.

#### **Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākās tiesas Civillietu departaments

#### **n o s p r i e d a**

Atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 22.oktobra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai tai pašai tiesai.  
Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnesis	V.Jonikāns
Tiesnese	A.Briede
Tiesnese	A.Čerņavska
Tiesnesis	A.Keišs
Tiesnese	Ī.Kušnīre
Tiesnesis	V.Maksimovs
Tiesnese	Z.Pētersone
Tiesnesis	N.Salieniķs
Tiesnese	M.Zāģere