ECLI:LV:AT:2019:0628.C39101313.1.S
Lieta Nr. C39101313 SKC-3/2019
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2019.gada 28.jūnijā

Senāts šādā sastāvā:
senators referents Aivars Keišs,
senatore Ļubova Kušnire,
senatore Marika Senkāne

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar dzīvokļu īpašnieku biedrības /Nosaukums A/ kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas 2015.gada 10.marta spriedumu akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests" prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", dzīvokļu īpašnieku biedrību /Nosaukums A/ un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Leasing & Factoring AB" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Akciju sabiedrībai (turpmāk – AS) „Pilsētas zemes dienests" (iepriekšējais nosaukums AS „JURIDISKAIS BIROJS „SPECIALIS"") Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemes vienību ar kadastra numuru /numurs A//adrese/, 2674 m² platībā.

[2] AS „Pilsētas zemes dienests" 2013.gada 19.novembrī Valmieras rajona tiesā iesniedza prasības pieteikumu, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1534., 1692., 1759., 1765., 1838., 2112., 2142.pantu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu un 13.pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1.punkta „a" apakšpunktu, lūdza:

1) atzīt, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests" un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam pastāvēja zemes 2067 m² platībā /adrese/, piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nosakot nomas maksu gadā 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, uzliekot pienākumu maksāt pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN) un kompensēt nekustamā īpašuma nodokli (turpmāk – NĪN);

2) atzīt, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests" un dzīvokļu īpašnieku biedrību (turpmāk – DzĪB) /Nosaukums A/ no 2013.gada 1.augusta līdz 2020.gada 31.decembrim pastāv zemes 2067 m² platībā /adrese/, piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nosakot nomas maksu gadā 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, uzliekot pienākumu maksāt PVN un kompensēt NĪN, kā arī nosakot, ka maksājumi par katru pusgadu veicami līdz kārtējā gada 30.jūnijam un 31.decembrim;

3) piedzīt no DzĪB /Nosaukums A/ AS „Pilsētas zemes dienests" labā parādu 22 779,58 EUR, tajā skaitā zemes nomas maksu 9665,93 EUR par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam, PVN 2029,85 EUR, NĪN kompensāciju 1218,35 EUR, nokavējuma procentus 1827,02 EUR, kā arī piedzīt zemes nomas maksu 5620,27 EUR par laiku no 2013.gada 1.augusta līdz 2014.gada 30.jūnijam, PVN 1180,26 EUR, NĪN kompensāciju 936,71 EUR un nokavējuma procentus 301,19 EUR, nosakot, ka sprieduma labprātīgas neizpildes gadījumā parāda par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam piedziņa vēršama uz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" mantu;

4) piedziņas neiespējamības gadījumā no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" piedzīt zemes nomas maksas parādu 9665,93 EUR par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam, PVN 2029,85 EUR un NĪN kompensāciju 1218,35 EUR no galvinieces SIA „Leasing & Factoring AB".

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[2.1] Uz AS „Pilsētas zemes dienests" piederošās zemes /adrese/, atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra numuru /numurs B/un adresi /adrese A/ (pirms nosaukuma maiņas /adrese B/).

Minētajam ēku īpašumam piesaistītās zemes kopplatība ir 4718 m², no kuriem 2067 m² pieder prasītājai.

Līdz ar to starp AS „Pilsētas zemes dienests" un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ , dzīvokļu īpašniekiem pastāv zemes 2067 m² platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldīšanas tiesības līdz 2013.gada 31.jūlijam realizēja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", bet 2013.gada 1.augustā tās tika nodotas DzĪB /Nosaukums A/.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts, noteic, ka līguma par zemes gabala lietošanu slēgšana ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Nomas līgums par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai /adrese A/, funkcionāli nepieciešamās zemes nomu kopš 2012.gada 1.janvāra nav noslēgts, lai gan starp prasītāju un dzīvokļu īpašniekiem pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantu prasītājai kā zemes īpašniecei ir tiesības saņemt nomas maksu. Turklāt prasītājai atlīdzināms PVN un NĪN, kā arī maksājami procenti par zemes nomas maksas samaksas kavējumu.

[3] Ar Valmieras rajona tiesas 2014.gada 22.septembra spriedumu prasība apmierināta daļēji.

[4] Vidzemes apgabaltiesa, izskatījusi lietu sakarā ar DzĪB /Nosaukums A/ apelācijas sūdzību, ar 2015.gada 10.marta spriedumu prasību apmierināja daļēji. Ar minēto spriedumu:

1) atzīts, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests" un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam pastāvēja zemes 2067 m^2 platībā /adrese/, piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nosakot nomas maksu 6 % apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības un uzliekot pienākumu maksāt PVN, kā arī kompensēt NĪN proporcionāli nomātās zemes platībai;

2) atzīts, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests" un DzĪB /Nosaukums A/ no 2013.gada 1.augusta pastāv zemes 2067 m^2 platībā /adrese/, piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nosakot nomas maksu 6 % apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības un uzliekot pienākumu maksāt PVN un kompensēt NĪN proporcionāli iznomātajai zemes platībai par laiku līdz 2014.gada 31.decembrim, kā arī nosakot, ka maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu līdz kārtējā gada 30.jūnijam un 31.decembrim;

3) piedzīts no DzĪB /Nosaukums A/ AS „Pilsētas zemes dienests" labā parāds 20 651,36 EUR par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam, kas sastāv no nomas maksas 15 286,20 EUR, PVN 3210,10 EUR un NĪN kompensācijas 2155,06 EUR, kā arī piedzīti tiesāšanās izdevumi 3802,67 EUR;

4) noraidīta prasība daļā par nomas tiesisko attiecību (nomas līguma) termiņa noteikšanu un daļā par nomas maksas parāda 9665,93 EUR par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam, PVN 2029,85 EUR, NĪN kompensācijas 1218,35 EUR un nokavējumu procentu 1827,02 EUR, kopā 14 741,14 EUR piedziņu no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" AS „Pilsētas zemes dienests" labā sprieduma labprātīgas neizpildes gadījumā;

5) piedzīti no DzĪB /Nosaukums A/ valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 35,11 EUR.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[4.1] Lietā starp pusēm nav strīda, ka AS „Pilsētas zemes dienests" kopš 2008.gada 6.augusta pieder zemes vienība /adrese/. Tāpat nav strīda par to, ka uz minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese A/, kuras pārvaldniece kopš 2013.gada 1.augusta ir DzĪB /Nosaukums A/.

Dzīvojamās mājas /adrese A/, privatizācijas procesā ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 22.aprīļa lēmumu Nr. /numurs/ noteikta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība 4718 m^2 apmērā. Minētā ēku īpašuma uzturēšanai funkcionāli nepieciešamajā platībā iekļautas vairākas zemes vienības, tajā skaitā prasītājai piederošās zemes vienības daļa 2067 m^2 apmērā, ko apstiprina mērnieces /pers. C/ 2012.gada 15.novembrī izgatavotais zemes robežu plāns.

Tādējādi starp zemes īpašnieci AS „Pilsētas zemes dienests" un dzīvojamās mājas pārvaldnieci DzĪB /Nosaukums A/, kura pārstāv dzīvokļu īpašnieku kopību, pastāv zemes 2067 m^2 platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Līdz ar to prasītājai ir tiesības saņemt nomas maksu par viņai piederošās zemes lietošanu.

Atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļai un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajai daļai nomas maksa nosakāma 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildu kompensējams PVN un NĪN.

[4.2] Starp pusēm nav strīda par to, ka dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldīšanas tiesības līdz 2013.gada 31.jūlijam realizēja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", bet kopš 2013.gada 1.augusta – DzĪB /Nosaukums A/.

Tā kā iepriekšējās pārvaldnieces pārvaldīšanas tiesības izbeigušās, nav pamata piedzīt no tās nomas maksas parādu, PVN, NĪN kompensāciju un nokavējuma procentus par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam.

Līdz ar to minēto maksājumu parāds, par kura apmēru lietā nav celti iebildumi, piedzenams no pārvaldnieces, kura šobrīd pilda dzīvokļu īpašnieku kopības gribu, tas ir, no DzĪB /Nosaukums A/.

[5] Par minēto spriedumu DzĪB /Nosaukums A/ iesniedza kasācijas sūdzību, kurā lūdz pārsūdzēto spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Nepamatoti no DzĪB /Nosaukums A/ piedzīts zemes nomas maksas parāds par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam, jo šajā laikā dzīvojamās mājas pārvaldīšanu veica SIA „Rīgas namu pārvaldnieks". Vienlaikus pieļauts Civilprocesa 97.panta pirmās daļas un 189.panta trešās daļas pārkāpums, jo apelācijas instances tiesa nav vērtējusi iesniegtos rakstveida pierādījumus, proti, dzīvokļu īpašniekiem 2012. un 2013.gadā izsniegtos rēķinus par zemes nomu un nav pieprasījusi no līdzatbildētājas papildu informāciju, lai noskaidrotu būtiskus lietas apstākļus, tas ir, vai šie rēķini attiecināmi uz AS „Pilsētas zemes dienests" piederošo zemi.

Tāpat spriedumā nav norādīts pamatojums, kādēļ atbildētājas iebildumi pret celto prasību atzīti par nepierādītiem.

[5.2] Nomas priekšmets noteikts, neievērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmās daļas prasības, jo lietai pievienotos dokumentus, ar kuriem apelācijas instances tiesa pamatojusi ēkas /adrese A/, uzturēšanai funkcionāli nepieciešamās zemes platību, nav izsniegušas minētajā tiesību normā norādītās kompetentās iestādes.

Lietā esošajiem robežu plāniem ēkas /adrese A/, ierakstīšanai zemesgrāmatā ir tikai informatīvs raksturs.

[5.3] Nav izpildītas Civilprocesa likuma 451.panta prasības, jo tiesa nav novērtējusi lietā nodibinātos apstākļus un pierādījumus tādā apjomā, lai saskaņā ar minēto pantu taisītu kā faktiskajiem, tā arī juridiskajiem apstākļiem atbilstošu spriedumu.

[6] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" norādījusi, ka spriedums ir pamatots un likumīgs.

Motīvu daļa

[7] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums atceļams daļā, ar kuru no DzĪB /Nosaukums A/ AS „Pilsētas zemes dienests" labā piedzīts zemes nomas maksas parāds un NĪN kompensācija par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam, kā arī daļā ar kuru uzlikts pienākums kompensēt PVN un prasītājas labā piedzīts PVN 3210,10 EUR un arī tiesāšanās izdevumi 3802,67 EUR.

[7.1] Ja zeme un uz tās esošā ēka pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantam tiek regulētas ar piespiedu nomu. Šis vispārīgais princips attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks (sk. *Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 secinājumu daļas 14.3.punktu*).

Zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekti primāri ir zemes īpašnieks un uz zemes uzbūvētās ēkas īpašnieks, kuram ir tiesības lietot zemi zem ēkas tādā platībā, kādā tā ir piešķirta viņam likumīgā lietošanā, un pienākums maksāt zemes īpašniekam par zemes lietošanu nomas maksu.

Konkrētajā gadījumā šādu pienākumu dzīvojamās mājas /adrese A/, dzīvokļu īpašniekiem uzliek Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas

5.punkts, kas noteic, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktam līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.^{7} pants noteic, ka līgumu par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēdz, ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.^{2} panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus.

Minētā likuma 17.^{2} panta pirmā daļa noteic, ka līgumu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks un attiecīgā pakalpojuma sniedzējs, ņemot vērā šā panta otrās daļas noteikumus, bet šī panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā — dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu īpašnieku lēmumu, pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā.

Paredzot, ka līguma par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība, vienlaikus likumā noteikts to personu loks, kuru kompetencē ietilpst šāda darījuma noslēgšana, proti, to noslēdz dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona vai arī dzīvojamās mājas pārvaldnieks.

Tādējādi likumdevējs, pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, starp zemes īpašnieku un uz tās uzbūvētās ēkas īpašnieku (dzīvokļa īpašnieku) pastāvošajās tiesiskajās attiecībās ir iesaistījis arī trešo personu, tas ir, dzīvojamās mājas pārvaldnieku.

Ar 2013.gada 12.decembra likumu „Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā" pārejas noteikumi tika papildināti ar 13.punktu, kas noteic, ka līdz pārvaldīšanas līguma noslēgšanai ar dzīvokļu īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, kā arī dzīvokļu īpašnieku izveidotas biedrības, kurām līdz 2014.gada 14.janvārim valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas valdītājs ir nodevis pārvaldīšanas tiesības, nodrošina obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanu. Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība vai dzīvokļu īpašnieku izveidota biedrība dzīvokļu īpašnieku vārdā slēdz līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī līgumu par piesaistītā zemes gabala lietošanu.

Atbilstoši minētajai tiesību normai DzĪB /Nosaukums A/ līdz pārvaldīšanas līguma noslēgšanai ar dzīvokļu īpašniekiem bija pienākums nodrošināt obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanu, tostarp noslēgt līgumu ar AS „Pilsētas zemes dienests" par piesaistītā zemes gabala lietošanu.

Izskatot lietu apelācijas instances tiesā, noskaidrots, ka dzīvojamās mājas /adrese A/, dzīvokļu īpašnieki ar AS „Pilsētas zemes dienests" nav noslēguši zemes nomas līgumu, kā arī to noslēgt nav pilnvarojuši nedz kādu no dzīvokļa īpašniekiem, nedz arī pārvaldnieci.

Tāpat noskaidrots, ka dzīvokļu īpašnieki līdz pat prasības celšanai nav noslēguši pārvaldīšanas līgumu ar DzĪB /Nosaukums A/, kurai pašvaldība saskaņā ar 2013.gada 7.jūnija aktu nodevusi dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldīšanas tiesības.

Šāda rīcība ir pretrunā gan ar dzīvokļu īpašnieku kopības 2011.gada 14.augusta sapulces lēmumu, ar kuru noteikts, ka zemes nomas līguma noslēgšanai tiks izvirzīts dzīvokļu īpašnieku pārstāvis, gan arī ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu, kas noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums, kā arī citām iepriekš minētajām tiesību normām.

Apelācijas instances tiesa, konstatējot šādus apstākļus, pamatoti zemes nomas maksas parāda piedziņu par laiku no 2013.gada 1.augusta līdz 2014.gada 30.jūnijam vērsa pret DzĪB /Nosaukums A/, ko pēc būtības kasācijas sūdzības iesniedzēja nav arī apstrīdējusi.

Savukārt argumenti par zemes nomas maksas parāda un NĪN kompensācijas piedziņu no DzĪB /Nosaukums A/ par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam, tas ir, par laiku, kad pārvaldīšanas darbības realizēja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", spriedumā nav atrodami.

No sprieduma nav saprotams, pamatojoties uz kādiem apsvērumiem un kādām materiālo tiesību normām, apelācijas instances tiesa nonākusi pie secinājuma, ka DzĪB /Nosaukums A/ ir atbildīga par dzīvokļu īpašnieku saistībām, kuras izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam.

Līdz ar to apelācijas instances tiesa pieļāvusi Civilprocesa likuma 193.panta piektās daļas pārkāpumu, kas ir būtisks un varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[7.2] Lietā nav strīda par to, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldīšanas tiesības līdz 2013.gada 31.jūlijam realizēja pašvaldība, uzdodot pārvaldīšanas darbības veikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks". Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" veica atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajai daļai (*redakcijā no 2013.gada 21.martam līdz 2013.gada 31.decembrim*), kas 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, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti.

AS „Pilsētas zemes dienests" prasību par zemes nomas maksas parāda par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam piedziņu cēlusi pret DzĪB /Nosaukums A/, kura šobrīd realizē dzīvojamās mājas /adrese A/, pārvaldīšanas tiesības, un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", kuras pārvaldīšanas tiesības izbeidzās 2013.gada 31.jūlijā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta trešā daļa noteic, ka, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi, ar nodošanas – pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam:

1) saskaņā ar šā panta otro daļu viņam nodoto lietvedību;
2) ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas – pieņemšanas aktā norādīto dienu;
3) neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, tajā skaitā naudu, u.c.) uz nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas dienu;
4) pārvaldīšanas laikā par dzīvojamās mājas īpašnieka līdzekļiem iegūto mantu un pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu;
5) uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības;
6) citas saistības un lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Atbilstoši minētajai tiesību normai iepriekšējā pārvaldnieka kompetence beidzas, izbeidzoties starp mājas īpašnieku un pārvaldnieku pastāvošajām pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām. Līdz ar to, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesībām, tikai mājas (dzīvokļu) īpašnieki vai nākamais pārvaldnieks, ja to paredz pārvaldīšanas līgums, var risināt jautājumus, kas saistīti ar piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

Šāds tiesību normas iztulkojums atbilst Augstākās tiesas judikatūrai (sk. *Augstākās tiesas 2018.gada 17.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-271/2018 (ECLI:LV:AT:2018:1217.C30655515.1.S) 7.8.punktu*, *Augstākās tiesas 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-5/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) 9.3.punktu*).

Tādējādi, izbeidzoties 2013.gada 31.jūlijā starp dzīvojamās mājas /adrese A/, dzīvokļu īpašniekiem un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pastāvošajām pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, iepriekšējās pārvaldnieces kompetencē turpmāk neietilpst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā paredzēto obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību, tostarp noslēgt līgumu ar zemes īpašnieku par dzīvojamai mājai funkcionāli

nepieciešamā zemes gabala nomu, izpilde.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", nebūdama nedz zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, nedz arī šīs prasības celšanas brīdī – dzīvojamās mājas pārvaldniece, nav atbildīga par dzīvokļu īpašnieku saistībām, kuras izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

Līdz ar to nepamatots ir kasācijas sūdzības arguments, ka nomas maksas parāda par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam piedziņa bija jāvērš pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", kura šajā laika posmā veica dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

[7.3] Tāpat nav pamatots kasācijas sūdzības arguments, ka apelācijas instances tiesa nav novērtējusi lietai pievienotos rēķinus par zemes nomu, jo tas ir vērsts uz pierādījumu atkārtotu izvērtēšanu. Lietas apstākļu konstatācija un pierādījumu izvērtēšana no jauna saskaņā ar Civilprocesa likuma 450.panta trešo daļu nav kasācijas instances tiesas uzdevums. Kasācijas sūdzības iesniedzējas subjektīvs redzējums par lietā nodibinātajiem faktiem un to nozīmību strīda pareizā izšķiršanā, kas atšķiras no spriedumā dotā šo pašu apstākļu novērtējuma, nerada pamatu tiesas secinājumu apšaubīšanai.

[8] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkts un 54.panta pirmā daļa (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014.gada 30.septembrim*) uzliek zemes īpašniekam un arī privatizētā objekta īpašniekam pienākumu noslēgt nomas līgumu par zemi, uz kuras atrodas privatizētais objekts.

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā izdarītajiem grozījumiem, kas stājās spēkā 2014.gada 1.oktobrī, zemes īpašniekam ir pienākums noslēgt ar privatizētā objekta īpašnieku nomas līgumu 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.

Pienākumu noslēgt līgumu par piesaistītā zemes gabala, tas ir, zemes, uz kuras atrodas citas personas īpašumā esoša ēka, nomu uzliek Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts un $17.^7$ pants.

DzĪB /Nosaukums A/ ieskatā, lietā pievienotie dokumenti neapstiprina dzīvojamai mājai /adrese A/, noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, par kuras izmantošanu AS „Pilsētas zemes dienests" ir tiesības saņemt nomas maksu, jo šos dokumentus nav izsniegusi neviena no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā uzskaitītajām kompetentajām iestādēm.

No likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1. panta 16. un 20.punkta, kā arī Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumiem Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" izriet, ka, sagatavojot dzīvojamo māju privatizācijai, viena no šī procesa darbībām ir dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana. Tādējādi dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana kā privatizācijas procesa neatņemama sastāvdaļa ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu. Šāds tiesību normas iztulkojums atbilst Augstākās tiesas judikatūrai (sk. *Augstākās tiesas 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-3/2009 (C39084206), 2018.gada 27.novembra sprieduma lietā Nr. SKC-262/2018 (C30429214) 10.punktu, 2018.gada 10.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-117/2018 (C27142014) 8.2., 8.4.punktu*).

Privatizācijas procesā noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība ir 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 nebija izdarīti grozījumi, zeme atbilstoši izstrādātajam plānam bija atzīstama par nodotu lietošanā privatizētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem nebija tiesību šo zemi izmantot pēc saviem ieskatiem. Proti, kamēr nebija izdarīti grozījumi, par funkcionāli nepieciešamo zemi uzskatāma tā, kas par tādu bija 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*).

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā reģistrētā zemes robežu plāna daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, īpašuma tiesību nostiprināšanai redzams, ka minētajai ēkai piesaistītās zemes kopplatība ir 4718 m^2. Šī zemes platība dzīvojamās mājas uzturēšanai piešķirta ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 22.aprīļa lēmumu Nr./numurs/.

Tādējādi dzīvojamai mājai /adrese A/, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, par kura izmantošanu likumdevējs paredzējis zemes īpašniekam tiesības saņemt nomas maksu, privatizācijas procesā noteikusi kompetenta pašvaldības institūcija.

Līdz ar to par nepamatotu atzīstams kasācijas sūdzības arguments, ka apelācijas instances tiesas noteiktais zemes nomas priekšmets neatbilst likuma prasībām.

[9] Lai arī kasācijas sūdzībā nav atspoguļoti iebildumi pret tiesas noteikto PVN maksāšanas pienākumu, no sūdzības redzams, ka DzĪB /Nosaukums A/ apelācijas instances tiesas spriedumu ir pārsūdzējusi arī daļā, ar kuru no atbildētājas prasītājas labā piedzīts PVN.

Minētā apsvēruma dēļ kasācijas instances tiesa pārbauda pārsūdzētā sprieduma pamatotību arī šajā daļā.

Pievienotās vērtības nodokļa juridiskā daba analizēta Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa spriedumā, izskatot paplašinātā sastāvā civillietu Nr. SKC-42/2019.

Minētajā spriedumā norādīts, ka: „PVN maksāšanas saistībai kā ikvienai nodokļu maksāšanas saistībai ir publiski tiesisks raksturs. Šī saistība pastāv starp valsti no vienas puses un attiecīgā nodokļa maksātāju no otras puses. Turklāt valsts šajā gadījumā nedarbojas privāttiesību jomā, jo starp valsti un nodokļu maksātāju pastāv subordinācijas attiecības. Visbeidzot, nodokļa iekasēšana notiek publiski tiesisko interešu apmierināšanas nolūkā. PVN maksātājs saskaņā ar likumu ir saimnieciskās darbības veicējs, kurš saņem samaksu par precēm vai pakalpojumiem (PVN likuma 3.pants), tātad šajā gadījumā – zemes īpašnieks. Valstij nav prasījuma tiesības par PVN samaksu pret ēkas īpašnieku. Tādējādi PVN maksāšanas saistība ir publiski tiesiska attiecība starp valsti un zemes īpašnieku, nevis starp valsti un ēku īpašniekiem vai zemes īpašnieku un ēkas īpašniekiem. PVN likums nav piemērojams, lai viens privāto tiesību subjekts prasītu PVN samaksu no cita privāto tiesību subjekta" (sk. *Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-42/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S) 17.1.punktu*).

Tāpat Senāts norādījis, ka starp zemes un ēkas īpašnieku neveidojas tiesiskās attiecības, kas būtu pielīdzināmas tiesiskajām attiecībām starp valsti nodokļu administrācijas personā un zemes īpašnieku. Izvērtējot jautājumu, vai zemes piespiedu nomas gadījumā zemes īpašniekam ir patstāvīga prasījuma tiesība pret ēkas īpašnieku par PVN samaksu līdzās prasījuma tiesībai par nomas maksas samaksu, Senāts secinājis, ka likumdevējs nav vēlējies piešķirt zemes īpašniekam tiesības papildu likumā noteiktajai maksimālajai nomas maksai prasīt no ēkas īpašnieka kompensāciju par PVN maksājumu (sk. *turpat 17.2. un 17.3.1.punktu*).

Tādējādi piespiedu nomas attiecībās zemes īpašniekam nav patstāvīgas prasījuma tiesības pret ēkas īpašnieku par PVN samaksu un nav arī iemesla secināt, ka likumdevējs būtu noteicis normatīvu pamatu zemes īpašnieka patstāvīgam privāttiesiskam prasījumam pret ēkas īpašniekiem par PVN kompensēšanu (sk. *Augstākās tiesas 2015.gada 28.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-110/2015 (C28261709) 10.punktu, Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-42/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S) 17.5.punktu*).

Līdz ar to ar likumu skaidri noteiktais zemes piespiedu nomas maksas apmērs, ievērojot šo attiecību izņēmuma rakstura juridisko dabu, nav padarīts par atkarīgu no tā, vai pēc īpašuma reformas zemes īpašnieks kļūst vai nekļūst par PVN maksātāju, vai nākamais zemes īpašnieks ir vai nav šā nodokļa maksātājs. Citiem vārdiem sakot, zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās īpašuma aprobežojuma apmērs nepārgrozās atkarībā no subjekta, kas izdarījis apzinātu izvēli iegūt īpašumā ar daudzdzīvokļu māju apgrūtinātu zemi" (sk. *Augstākās tiesas 2018.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-5/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S) 9.3.punktu*).

Kā arī tiesiskās noteiktības princips prasa, lai indivīds skaidri zinātu, kādas tiesiskās sekas iestāsies, ja labprātīgi netiek noslēgts zemes piespiedu nomas līgums, t.i., ka šādā gadījumā zemes nomas maksa nepārsniegs likumā noteikto maksimālo apmēru. Citiem vārdiem, tā būs galīgā cena, kas jāmaksā par zemes piespiedu nomu (sk. *Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-42/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S) 17.5.punktu*).

Ievērojot minētās judikatūrā paustās atziņas, secināms, ka, pastāvot zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, tiesa var noteikt nomas maksu, nepārsniedzot likumā noteikto maksimālo apmēru. Līdz ar to PVN kā papildu maksājums ar likumu noteiktajai zemes nomas maksai nav pieļaujams.

[10] Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums daļā, ar kuru no DzĪB /Nosaukums A/ AS „Pilsētas zemes dienests" labā piedzīts zemes nomas maksas parāds un NĪN kompensācija par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam, kā arī daļā, ar kuru uzlikts pienākums maksāt PVN un prasītājas labā piedzīts PVN, nav pamatots, tādēļ tas šajā daļā atceļams.

[11] Tā kā tiesāšanās izdevumu atlīdzināšana atkarīga no tiesas apmierināto prasījumu apmēra, vienlaikus atceļams spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

[12] Atceļot spriedumu daļā, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai biedrībai /Nosaukums A/ atmaksājama drošības nauda 284,57 EUR.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Senāts

nosprieda:

atcelt Vidzemes apgabaltiesas 2015.gada 10.marta spriedumu daļā, ar kuru no DzĪB /Nosaukums A/ AS „Pilsētas zemes dienests" labā piedzīts zemes nomas maksas parāds un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam, kā arī daļā, ar kuru uzlikts pienākums maksāt pievienotās vērtības nodokli un no dzīvokļu īpašnieku biedrības /Nosaukums A/ akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests" labā piedzīts pievienotās vērtības nodoklis 3210,10 EUR par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam un tiesāšanās izdevumi 3802,67 EUR, nododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Pārējā daļā spriedumu atstāt negrozītu.

Atmaksāt dzīvokļu īpašnieku biedrībai /Nosaukums A/ drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro,* 57 centi).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senators A. Keišs

Senatore Ļ. Kušnire

Senatore M. Senkāne