ECLI:LV:AT:2022:0630.C29421519.16.S
Lietas arhīva Nr. SKC-0676-22

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2022.gada 30.jūnijā

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Ināra Garda,
senators Normunds Salenieks,
senatore Kristīne Zīle

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar prasītāju SIA „Lieldamme" un /pers. A/ kasācijas sūdzību, kurai pievienojies prasītājs /pers. B/, par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2022.gada 11.marta spriedumu daļā par kadastrālo vērtību, no kuras aprēķināma zemes nomas maksa, SIA „Lieldamme", /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas parāda un likumisko nokavējuma procentu piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ierakstīts nekustamais īpašums /Nosaukums/ ielā, /Nosaukums/ ielā, /Nosaukums/ prospektā, Rīgā, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no zemesgabala (zemes vienības) 262 417 m^2 kopplatībā, un īpašuma tiesības nostiprinātas kopīpašniekiem: 1) SIA „Lieldamme" uz īpašuma 56/1000 domājamām daļām, 2) /pers. A/ uz īpašuma 109/125 domājamām daļām un 3) /pers. B/ uz īpašuma 72/1000 domājamām daļām.

Uz minētās zemes vienības daļas 5591 m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta ar kadastra apzīmējumu /numurs B/un piesaistīta kā funkcionāli nepieciešamā zemes platība, atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese B/, kas sadalīta 108 dzīvokļu īpašumos, kuru īpašnieki nav pārņēmuši minētās mājas pārvaldīšanas tiesības un to atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītās daļas noteikumiem pārvalda SIA „Rīgas namu pārvaldnieks".

[2] SIA „Lieldamme", /pers. A/ un /pers. B/ 2019.gada 22.jūlijā cēluši tiesā prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, nomas maksas un likumisko nokavējuma procentu piedziņu, zaudējumu atlīdzināšanu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[2.1] Starp prasītājiem un atbildētāju, kura rīkojās dzīvokļu īpašnieku daudzdzīvokļu mājā /adrese B/, vārdā, bija noslēgts zemes nomas līgums, kura termiņš izbeidzās 2017.gada 31.decembrī. Jaunu vienošanos par zemes nomas līguma noslēgšanu puses nevar panākt. Konkrētajā situācijā jautājums izlemjams tiesā gan par zemes piespiedu nomas attiecību nodibināšanu, sākot ar 2018.gada 1.janvāri, gan par zemes nomas maksas apmēru, kas no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim nosakāma 5% gadā, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam – 4% gadā, bet no 2019.gada 1.maija – 6% gadā no zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālās vērtības.

[2.2] Kopš 2018.gada 1.janvāra maksājumi par prasītājiem piederošās zemes vienības daļas 5591 m^2 platībā, kas kā funkcionāli nepieciešamā zemes platība piesaistīta daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai, lietošanu nav veikti. Tādējādi no atbildētājas prasītāju labā piedzenams zemes nomas maksas parāds un likumiskie nokavējuma procenti.

[2.3] Prasība pamatota ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, 7.pantu, 14.panta $4.^1$ un $4.^2$ daļu, pārejas noteikumu 7.punktu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu, 54.pantu, Civillikuma 1067. un 1402.pantu, 1759.panta 1.punktu, 1765.panta pirmo daļu, 2120. un 2142.pantu.

[3] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2021.gada 8.februāra spriedumu prasība apmierināta daļēji:

1) atzīts, ka starp prasītājiem kā iznomātājiem, no vienas puses, un atbildētāju, kas rīkojas dzīvojamās mājas /adrese B/, dzīvokļu īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku kopības) vietā, no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai piesaistītā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 5591 m^2 platībā nomu, ar nomas maksu 2018.gadā – 5 % gadā, laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 4 % gadā, no 2019.gada 1.maija – 5,85 % gadā no zemesgabala ar kadastra numuru /numurs A/kadastrālās vērtības;

2) no atbildētājas piedzīts -

1. SIA „Lieldamme" labā zemes nomas maksas parāds 1259,01 EUR par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, likumiskie nokavējuma procenti 71,01 EUR par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 20.oktobrim un tiesas izdevumi 1134,56 EUR, kopā 2464,58 EUR,

2. /pers. A/ labā zemes nomas maksas parāds 19 604,54 EUR par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, likumiskie nokavējuma procenti 1105,82 EUR par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 20.oktobrim, kopā 20 710,36 EUR,

3. /pers. B/ labā zemes nomas maksas parāds 1618,72 EUR par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, likumiskie nokavējuma procenti 91,31 EUR, kopā 1710,03 EUR;

3) prasītājiem noteiktas tiesības saņemt 6 % gadā no nesamaksātā pamatparāda par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

4) noraidīta prasība daļā par zemes nomas maksas noteikšanu laikā no 2019.gada 1.maija apmērā, kas pārsniedz 5,85 % gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, par zemes nomas maksas parāda 3276,72 EUR un likumisko nokavējuma procentu 161,52 EUR piedziņu;

5) izbeigta tiesvedība prasības daļā par zaudējumu atlīdzības 1535,84 EUR piedziņu.

[4] Minētais spriedums daļā, ar kuru izbeigta tiesvedība prasībā par zaudējumu atlīdzības piedziņu, apelācijas kārtībā netika pārsūdzēts un stājās likumīgā spēkā.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītāju un atbildētājas apelācijas sūdzībām par pirmās instances tiesas spriedumu, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2022.gada 11.marta spriedumu prasību apmierinājusi daļēji:

1) atzinusi, ka starp prasītājiem kā iznomātājiem un dzīvojamās mājas /adrese B/, dzīvokļu īpašnieku kopību kā nomnieci, kuras vārdā šajās attiecībās rīkojās atbildētāja, pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai /adrese B/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 5591 m^2 platībā nomu, ar nomas maksu 4 % gadā no zemesgabala ar kadastra numuru /numurs A/ar kopējo platību 262 417 m^2 kadastrālās vērtības, kura aprēķināma proporcionāli, ņemot vērā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platību 5591 m^2;

2) noraidījusi prasību par zemes nomas maksas parāda un likumisko nokavējuma procentu piedziņu, par zemes nomas maksas noteikšanu apmērā, kas pārsniedz 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības;

3) piedzinusi tiesāšanās izdevumus –

1. no atbildētājas prasītājas SIA „Lieldamme" labā – 70 EUR un valsts labā – 3,53 EUR,
2. no SIA „Lieldamme" atbildētājas labā – 350,79 EUR;
3. no /pers. A/ atbildētājas labā – 350,79 EUR;
4. no /pers. B/ atbildētājas labā – 350,79 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[5.1] Lietā nodibināts, ka nav strīda par nomas priekšmetu, jo pušu nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, turklāt starp pusēm 2015.gada 7.aprīlī bija noslēgts zemes nomas līgums par zemesgabala daļas 5591 m^2 platībā lietošanu, kura termiņš izbeidzās 2017.gada 31.decembrī. Līgums netika pagarināts, kā arī vienošanās par jauna zemes nomas līguma noslēgšanu nav panākta, jo puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru. Prasītāji vēlas saņemt nomas maksu 2018.gadā – 5 %, no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 4 %, bet no 2019.gada 1.maija – 6 % gadā no lietošanā nodotās zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet atbildētāja, kura apsaimnieko daudzdzīvokļu dzīvojamo māju saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu, piekrīt maksāt 4 % gadā no zemes īpašuma kadastrālās vērtības.

[5.1.1] Līdz pat šim laikam dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, tādēļ atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam un ceturtajai daļai, 54.pantam zemes īpašnieki tiesīgi prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Turklāt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punkts paredz pārvaldniekam slēgt līgumus dzīvokļu īpašnieku vārdā, tostarp par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Minētais ir pamats secinājumam, ka nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašniekiem un dzīvokļu īpašniekiem pastāv uz likuma pamata. Savukārt šajās attiecībās, kā tas atzīts judikatūrā, dzīvojamās mājas pārvaldnieks, t.i., atbildētāja lietā pārstāv dzīvokļu īpašnieku kopību kā pilnvarniece uz likuma pamata.

[5.1.2] Jāpiekrīt atbildētājas apelācijas sūdzības argumentiem, ka nomas maksa nosakāma 4 % gadā no zemes īpašuma kadastrālās vērtības. Konkrētajā situācijā puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru. Līdz ar to jāņem vērā, lai atbilstoši Civillikuma 2120.panta noteikumiem zemes nomas maksa pildītu atlīdzības funkciju, atbilstu ekonomiskajai situācijai valstī un nodrošinātu līdzsvaru starp pušu tiesiskajām interesēm.

Tieslietu ministrijas izstrādāto grozījumu likumprojektā vērtēta nomas maksas 4 % gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības ekonomiskā pamatotība, ņemot vērā dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses, un secināts, ka ienākumiem, kurus zemes īpašnieks iegūst, vajadzētu būt robežās starp 2,1 – 2,5 % no zemes vērtības. Saeima 2021.gada 30.septembrī pieņēma grozījumus likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību", kas stājās spēkā 2022.gada 1.janvārī, tādējādi atbalstīja šo koncepciju un tajā ietvertās nomas maksas 4 % apmērā ekonomisko pamatotību. Turklāt zemes īpašnieki neuztur kārtībā daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām funkcionāli piesaistīto zemes platību, jo to dara atbildētāja, saņemot finansējumu no dzīvokļu īpašniekiem. Zemes īpašnieks maksā tikai zemes nodokli, kura pamatlikme ir 1,5 % no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, un sedz administrēšanas izdevumus, kas saistīti ar rēķinu izrakstīšanu pārvaldniekam, nevis katram dzīvokļa īpašniekam. Līdz ar to nomas maksa 4 % apmērā uzskatāma par atbilstošu Civillikuma 2120.pantā definētajam mērķim – tā ir patiesa atlīdzība par zemes lietošanu.

[5.2] Pretēji apgalvotajam prasītāju apelācijas sūdzībā, pirmās instances tiesa norādīdama, ka zemes nomas maksa aprēķināma no zemesgabala ar kadastra numuru /numurs A/kadastrālās vērtības, nav noteikusi kādu citu šī zemesgabala vērtību salīdzinājumā ar Valsts zemes dienesta aprēķināto. Konkrētajā gadījumā zemes nomas maksa nav nosakāma no zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālās vērtības, jo prasītāju vienpusēja zemes vienības daļas projekta izstrāde, kuras rezultātā tika paaugstināta tās kadastrālā vērtība, nav saistoša dzīvokļu īpašnieku kopībai, uz ko norādīts Senāta 2020.gada 15.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-86/2020 8.punktā.

[5.3] Prasība daļā par nomas maksas parāda un likumisko nokavējuma procentu piedziņu noraidāma. Pirmkārt, zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību. Atbildētāja kā pārvaldniece šajā tiesiskajā attiecībā iesaistīta kā pilnvarniece. Otrkārt, izveidojusies judikatūra, ka pārvaldnieks, būdams dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis, neatbild par dzīvokļu īpašnieku saistībām veikt zemes nomas maksājumus. Līdz ar to prasība par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu maksājumiem, tostarp zemes lietošanu, ceļama pret dzīvokļu īpašniekiem (kopību).

Tas nozīmē, ka atbildētāja kā pārvaldniece nav atbildīga par dzīvokļu īpašnieku saistībām (zemes nomas maksas parādu un likumisko nokavējuma procentu samaksu) pret zemes īpašniekiem.

[6] Par minēto spriedumu prasītāji iesnieguši kasācijas sūdzību, kurā lūguši spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[7] Ar Senāta senatoru kolēģijas rīcības sēdes 2022.gada 6.jūnija lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar prasītāju kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2022.gada 11.marta spriedumu daļā par kadastrālo vērtību, no kuras aprēķināma zemes nomas maksa.

Pārējā daļā atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību. Līdz ar to apelācijas instances tiesas spriedums daļā, ar kuru nodibinātas zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, noteikts nomas maksas procentuālais apmērs, noraidīta prasība par nomas maksas parāda un likumisko nokavējuma procentu piedziņu, piedzīti tiesāšanās izdevumi, stājies likumīgā spēkā 2022.gada 6.jūnijā.

[8] Prasītāju kasācijas sūdzībā attiecībā uz kadastrālo vērtību, no kuras aprēķināma zemes nomas maksa, norādīti šādi argumenti un

pamatojums.

[8.1] Apelācijas instances tiesa, nosakot kadastrālo vērtību, no kuras aprēķināma zemes nomas maksa, pārkāpusi savas kompetences robežas, jo nav ņēmusi vērā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 6. un 12.punktu, 66.panta pirmo un trešo daļu, 71.panta pirmās daļas 3.punktu.

Atbilstoši minētā likuma normām nekustamā īpašuma kadastrālo vērtēšanu veic Valsts zemes dienests, kura pieņemtā lēmuma tiesiskums pārbaudāms administratīvā procesa kārtībā.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 12.punktu zemes vienības daļa ir Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta (tai skaitā nomas vajadzībām) noteikta zemes vienības teritorija. Tā nav patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts, taču tai nosaka lietošanas mērķi un piekrītošo zemes platību, kā arī kadastrālo vērtību.

Dzīvojamai mājai /adrese B/, piesaistīta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība 5591 m^2 un tā nav mainījusies.

Starp pusēm nav strīda par šo dzīvojamai mājai piesaistīto funkcionāli nepieciešamo zemes platību, kura kā zemes vienības ar kadastra numuru /numurs A/daļa nomas vajadzībām ar kadastra apzīmējumu /numurs B/uzmērīta un tai 2013.gada 20.jūnijā izstrādāts robežu plāns. Tā reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kopš 2013.gada 16.oktobra un tai katrā attiecīgajā gadā administratīvā procesa kārtībā Valsts zemes dienests noteicis kadastrālo vērtību. Nav strīda, ka dzīvokļu īpašnieki lieto dzīvojamās mājas uzturēšanai tieši šo zemes vienības daļu, no kuras kadastrālās vērtības aprēķināma zemes nomas maksa. Līdz ar to apelācijas instances tiesa nepamatoti noteikusi zemes nomas maksas aprēķināšanu no zemes vienības ar kadastra numuru /numurs A/kadastrālās vērtības.

Motīvu daļa

[9] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kas to pārsūdzējušas, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums daļā par kadastrālo vērtību, no kuras aprēķināma zemes nomas maksa, grozāms.

[10] Izskatāmajā lietā problēmjautājums saistīts ar izpratni par dalītā īpašuma gadījumā izveidotās zemes vienības daļas lietošanas mērķi un tai noteiktās kadastrālās vērtības nozīmi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma normu tvērumā.

[10.1] Apelācijas instances tiesa nodibinājusi un par to nav strīda, ka starp prasītājiem kā iznomātājiem un dzīvojamās mājas /adrese B/, dzīvokļu īpašnieku kopību kā nomnieci, kuras vārdā rīkojās atbildētāja (pārvaldniece), pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai piesaistītā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 5591 m^2 platībā nomu un, balstoties uz faktisko lietas apstākļu vispusīgu pārbaudi un pierādījumu objektīvu novērtējumu, noteikusi nomas maksas procentuālo apmēru – 4 % gadā, taču izdarījusi nepareizu secinājumu par kadastrālo vērtību, no kuras aprēķināma zemes nomas maksa šādā apmērā. Proti, noteikusi, ka nomas maksa aprēķināma no zemesgabala (zemes vienības) ar kadastra numuru /numurs A/, kura kopplatība ir 262 417 m^2, kadastrālās vērtības proporcionāli dzīvojamai mājai piesaistītajai funkcionāli nepieciešamajai zemesgabala (zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/) platībai 5591 m^2.

[10.2] Kā vienu no argumentiem šāda secinājuma pamatošanai apelācijas instances tiesa izmantojusi atsauci uz Senāta 2020.gada 15.jūnija spriedumā lietā Nr. SKC-86/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0615.C29337317.10.S) izteiktajām atziņām, kas attiecas uz vairākām dzīvojamām mājām privatizācijas procesā noteiktās funkcionāli nepieciešamās zemes platības pārskatīšanu pēc 2015.gada 1.jūlija, turklāt zemes īpašniekam vienpusēji veicot zemesgabala sadali atsevišķās zemes vienībās, tostarp palielinot iznomājamās platības, tādējādi neievērojot ēkām funkcionāli nepieciešamo zemes platību pārskatīšanai likumā noteikto īpašo kārtību.

Šāda pieeja atklāj apelācijas instances tiesas maldīgo izpratni par judikatūras pielietošanas metodi.

Civilprocesa likuma 5.panta sestā daļa noteic, ka tiesa, piemērojot tiesību normas, ņem vērā judikatūru, ar ko saprot „tiesu nolēmumos atrodamās juridiskās atziņas, kas ir vispārināmas un līdz ar to pielietojamas ne vien konkrētajā, bet arī citos gadījumos" (sk. *Levits E. Judikatūra – pamati, problēmas, piemērošana. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens, Nr.1/2010, 32.lpp.*).

Šajā normā ietvertā noteikuma mērķis ir nodrošināt tiesas spriešanas taisnīgumu, vienveidību un tiesisko stabilitāti. Tas nozīmē, ka judikatūrā nostiprinātās atziņas jāņem vērā tikai tad, ja izšķiramā strīda faktisko un tiesisko apstākļu salīdzināšanas ceļā tiek konstatēts to saturisks identiskums (būtiska līdzība) ar iepriekš jau izspriestas lietas apstākļiem. Turklāt tiesas nolēmumam jābūt pamatotam ar tiesību normu, tādēļ judikatūra izmantojama, lai argumentētu secinājumu par šīs normas piemērošanas (iztulkošanas) juridiskajiem aspektiem. Līdz ar to nevar izspriest lietu pēc būtības uz kāda cita līdzīgā tiesiskā strīdā pieņemta tiesas nolēmuma pamata, jo nav pieļaujama atsauce uz konkrētu lietu kā tiesu praksi, neizanalizējot agrāk taisītā spriedumā ietverto apsvērumu saturu un neminot, kā izšķiramā strīda apstākļi sasaucas ar iepriekš izskatītajā lietā pastāvējušiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem (sal., piemēram, *Senāta 2007.gada 28.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-89/2007 (C33116106) motīvu daļa, 2007.gada 24.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-722/2007 (C33068105) motīvu daļa, 2017.gada 17.marta sprieduma lietā Nr. SKC-90/2017 (C33188110) 11.3.punkts, 2019.gada 4.marta sprieduma lietā SKC-44/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0304.C30477415.1.S) 7.4.1.punkts*).

Apelācijas instances tiesa šo uzdevumu nav izpildījusi. Kā iepriekš norādīts, minētajā Senāta spriedumā lietā Nr. SKC-86/2020 tiesa, izvērtējot zemes īpašnieka iznomājamās zemes platības vairākām daudzdzīvokļu mājām, bija nodibinājusi būtiski atšķirīgus apstākļus. Proti, šajā lietā zemes īpašnieks vienpusēji, pārkāpjot kopš 2015.gada 1.jūlija noteikto īpašo kārtību zemes platību pārskatīšanai, bija pārskatījis astoņām dzīvojamām mājām piesaistītās funkcionāli nepieciešamās zemes platības un izstrādājis zemesgabala sadales plānus, grozot, tostarp palielinot, katrai mājai piesaistītās zemes vienības platību. Savukārt izskatāmajā lietā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes platība nav mainījusies, tā tika uzmērīta 2013.gada 20.jūnijā, ko apstiprina attiecīgs uzmērītās zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/robežu plāns, kas kopš 2013.gada 16.oktobra reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un katrā attiecīgajā gadā Valsts zemes dienests noteica kadastrālo vērtību minētai zemes vienības daļai (sk. *lietas 1.sējuma 33.lp.*). Turklāt par laiku līdz 2017.gada 31.decembrim puses bija noslēgušas zemes nomas līgumu un labprātīgi vienojušās par tā būtiskajām sastāvdaļām – nomas priekšmetu, t.i., zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/nodošanu lietošanā un nomas maksu 5,85 % gadā, kas aprēķināma no šīs nomājamās zemes vienības daļas kadastrālās vērtības (sk. *lietas 1.sējuma 28. – 32.lp.*).

Līdz ar to Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesai nebija pamata atsaukties uz minēto judikatūras piemēru.

[10.3] Vienlaikus jāpiekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka kadastrālā vērtība, no kuras aprēķināma nomas maksa, noteikta nepareizi, jo nav ņemtas vērā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma normas, tostarp par zemes vienības daļas izveides priekšnosacījumiem un mērķi, kopsakarā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 50.punktu.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums nosaka, ka nekustamā īpašuma valsts kadastrs ir vienota uzskaites sistēma, kas, realizējot administratīvus, organizatoriskus un tehnoloģiskus procesus, nodrošina datu iegūšanu par valsts teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, to objektiem, zemes vienības daļām un to īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem, lietotājiem, nomniekiem, kā arī minēto datu uzturēšanu un izmantošanu.

Tādēļ, lai nodrošinātu kadastra darbību, tiek uzturēta un pilnveidota Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma, kuras turētājs ir Valsts zemes dienests.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 12) apakšpunktu zemes vienības daļa ir nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta (tai skaitā nomas vajadzībām) noteikta zemes vienības teritorija, kas nav patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts. Minētā likuma 18.pantā noteikts, ka zemes vienības daļas noteikšana ietver kadastrālo uzmērīšanu, kadastrālās vērtības aprēķināšanu, kadastra datu reģistrāciju un aktualizāciju Kadastra informācijas sistēmā. Savukārt likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 50.punkts noteic, ka grozījums šā likuma 54.panta pirmajā daļā (*19.06.2014. likuma redakcijā, kas stājās spēkā 01.10.2014.*) par zemesgabala nomu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežās nav attiecināms uz zemes nomas līgumiem, kas noslēgti līdz 2014.gada 31.decembrim, – zemi turpina nomāt līgumā noteiktajā platībā.

Kā tika iepriekš norādīts, puses bija noslēgušas zemes nomas līgumu, kura darbība izbeidzās 2017.gada 31.decembrī, un 2013.gadā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība tika uzmērīta un kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā 2013.gada 16.oktobrī. Tādējādi līdz grozījumu izdarīšanai likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", kuros noteikta īpaša kārtība, kādā pārskatāma ēkām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība (likuma 85. un 86.pants, kas stājās spēkā 2015.gada 1.jūlijā, sk. *pārejas noteikumu 52.punktu*), dzīvojamai mājai /adrese B/, tika noteikta konkrēta nomājamās zemes platība, kura nepieciešama tās uzturēšanai un apsaimniekošanai. Neviena no pusēm pēc 2015.gada 1.jūlija dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu nav ierosinājusi, jo strīds par nomājamās zemes platību, tās izvietojumu un robežām nepastāv.

Šādas zemes vienības daļas izveidošana atbilst gan Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma normu prasībām, gan pamatojumam, kāds sniegts par nepieciešamību izdarīt grozījumus likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju". Anotācijā uzsvērts, ka grozījumu mērķis ir panākt, lai katrai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai tiktu izveidota un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta atbilstoša zemes platība, kura nepieciešama attiecīgās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai, kā arī noteiktu patieso nomājamās zemes platību. Tādējādi zemes īpašniekam Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā būtu jāreģistrē zemes vienības daļa, kura tiks izmantota zemes piespiedu nomas maksas noteikšanas vajadzībām. Zemes vienības daļas izveide ir priekšnosacījums tam, lai zemes īpašnieks varētu pieprasīt zemes piespiedu nomas maksu. Tā kā saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem arī zemes vienības daļām ir iespējams noteikt lietošanas mērķi, tad zemes īpašniekam, attiecīgi izveidojot zemes vienības daļas, ir pienākums katrai no tām reģistrēt Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā atbilstošu zemes vienības daļas lietošanas mērķi. Tādējādi tiks nodrošināts, ka attiecīgajai zemes vienībai vai zemes vienības daļai tiks noteikta atbilstoša kadastrālā vērtība, no kuras aprēķināma zemes piespiedu nomas maksa (sk. *Likumprojekta „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojuma (anotācijas) 4.punktu, pieejams:http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/9B591A28845E4C45C2257A9B002B2AA0?OpenDocument*).

No minētā secināms, ka zemes nomas maksa aprēķināma no nomājamās zemes vienības daļas kadastrālās vērtības, tādēļ pārsūdzēto spriedumu šajā daļā nevar atzīt par pareizu.

Tā kā minētā nepareizība radusies, kļūdaini piemērojot judikatūru un materiālās tiesību normas par zemes vienības daļas izveidošanas mērķi un priekšnosacījumiem, Senāts, vadoties no procesuālās ekonomijas principa, atbilstoši Civilprocesa likuma 474.panta 4.punktā paredzētajai kompetencei uzskata par iespējamu apelācijas instances tiesas spriedumu grozīt attiecībā uz kadastrālo vērtību, no kuras aprēķināma zemes nomas maksa.

[11] Ievērojot to, ka spriedums tiek grozīts, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu prasītājai SIA „Lieldamme" atmaksājama par kasācijas sūdzību samaksātā drošības nauda 300 EUR (*lietas 3.sējuma 56.lp.*).

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 4.punktu, Senāts

n o s p r i e d a

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2022.gada 11.marta spriedumu grozīt daļā par kadastrālo vērtību, no kuras aprēķināma zemes nomas maksa, un noteikt, ka nomas maksa aprēķināma no zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālās vērtības.

Atmaksāt SIA „Lieldamme" drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore I. Garda

Senators N. Salenieks

Senatore K. Zīle