ECLI:LV:AT:2022:0630.C33544116.12.S
Lieta Nr. C33544116, SKC–25/2022
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS

Rīgā 2022.gada 30.jūnijā

Senāts šādā sastāvā:
senators referents Valerijs Maksimovs,
senatore Ināra Garda,
senatore Zane Pētersone
izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 1.aprīļa spriedumu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. B/ ar trešo personu /pers. C/ par zemes nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu daļā un zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtisko sastāvdaļu noteikšanu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" 2016.gada 3.maijā cēlusi prasību (vēlāk papildinot) pret /pers. B/ ar trešo personu /pers. C/, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1., 1440.-1451., 1457., 1458., 2369.pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16., 20.punktu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr. 20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 2.-7.punktu, 28.punktu, pielikuma „Pirkuma līgums" 14.punktu, lūgusi:

1) atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2010.gada 16.jūnija zemes nomas līguma 1.1.punktu daļā par zemesgabala 444 m^2 platībā nomu, no 2011.gada 21.novembra – papildus par zemesgabala 173 m^2 platībā nomu;

2) atzīt, ka starp dzīvojamās mājas /adrese A/, dzīvokļu īpašniekiem un atbildētāju no 2010.gada 1.janvāra pastāv zemesgabala 756 m^2 platībā nomas tiesiskās attiecības, no 2011.gada 21.novembra – zemesgabala 583 m^2 platībā nomas tiesiskās attiecības atbilstoši 1999.gada 17.decembrī izstrādātajam dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala plānam un starp /pers. B/ un /pers. C/ 2011.gada 7.jūlijā noslēgtajam pirkuma līgumam;

3) atzīt par spēku zaudējušu no 2015.gada 1.janvāra zemes nomas līguma 3.5.punktu, kas paredz dzīvokļu īpašniekiem pienākumu kompensēt zemes īpašniecei nekustamā īpašuma nodokli.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese A/, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/, atrodas uz diviem zemesgabaliem:

1) /adrese B/, (kadastra Nr. /numurs B/), reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/, kura kopējā platība ir 412 m^2;

2) /adrese A/, (kadastra Nr. /numurs C/), reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs C/, kura kopējā platība ir 2864 m^2.

Dzīvojamās mājas privatizācijas procesā 1999.gada 17.decembrī tika izstrādāts mājai piesaistāmo zemju robežu plāns, saskaņā ar kuru dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešams zemesgabals noteikts 1133 m^2 platībā, kas sastāv no zemesgabala /adrese B/, daļas 377 m^2 platībā un zemesgabala /adrese A/, daļas 756 m^2 platībā.

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un ar 2004.gada 28.septembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu nodevuši pārvaldīšanas tiesības Rīgas pašvaldības SIA „Zemgale", kuras tiesības un saistības no 2010.gada 29.decembra ir pārņēmusi prasītāja.

[1.2] 2006.gada 17.martā /pers. B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu /adrese A/.

[1.3] Pamatojoties uz atbildētājas iesniegto SIA „Merko" 2009.gada 9.decembrī izgatavoto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala /adrese A/, robežu plānu 1208 m^2 platībā, starp /pers. B/ un Rīgas pašvaldību SIA „Zemgale" 2010.gada 16.jūnijā noslēgts zemes nomas līgums Nr. 1-20/11 par zemesgabala /adrese A/, daļas 1200 m^2 platībā nomu.

Līguma 1.1.punktā puses vienojās, ka iznomātājs nodod un nomnieks pieņem lietošanā daļu no zemesgabala /adrese A/, ar kopējo platību 1200 m^2, kura robežas iezīmētas šim līgumam pievienotajā plānā, bet 3.5.punktā - ka, sākot ar 2010.gada janvāri, nomnieks kompensē iznomātājam zemes nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu.

[1.4] Noslēdzot zemes nomas līgumu, dzīvojamās mājas pārvaldniece tika maldināta par dzīvojamai mājai piesaistīto zemesgabalu. Prasītāja uzskatīja, ka noslēdz nomas līgumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tā robežām, platībai atbilstoši dzīvojamo māju privatizāciju regulējošajiem normatīvajiem aktiem. Tikai 2012.gada augustā prasītāja konstatēja, ka atbildētāja nebija sabiedrībā iesniegusi normatīvajiem aktiem atbilstošu - privatizācijas komisijas apstiprināto - dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānu. Prasītājai, slēdzot zemes nomas līgumu ar atbildētāju, nebija zināms par 1999.gada 17.decembra dzīvojamai mājai piesaistāmās zemes robežu plānu, saskaņā ar kuru nomas līgums ar atbildētāju bija jānoslēdz par zemesgabalu 756 m^2, nevis 1200 m^2 platībā. Atbildētāja prasītājai bija iesniegusi normatīvajiem aktiem neatbilstošu zemes robežu plānu, kā rezultātā nepamatoti saņēmusi lielāku nomas maksu, nekā viņai pienākas.

[1.5] Prasītājai 2012.gadā kļuva zināms, ka atbildētāja daļu no zemes nekustamā īpašuma /adrese A/, pārdevusi /pers. C/, vienlaikus vienojoties par zemesgabala dalītas lietošanas kārtību, t.sk. to, ka iznomātais zemesgabals 1200 m^2 platībā paliek /pers. B/ atsevišķā lietošanā. /pers. C/ īpašuma tiesības uz zemes īpašuma 1656/2864 domājamām daļām nostiprinātas 2011.gada 21.novembrī zemesgrāmatā.

Ņemot vērā, ka /pers. C/ lietošanā no 2011.gada 21.novembra nodota daļa no zemesgabala 173 m^2 platībā, kas funkcionāli nepieciešama

dzīvojamai mājai, tad atbildētājai vienlaikus samazināma atsevišķā lietošanā palikušā zemesgabala daļa 583 m^2 platībā, kas funkcionāli nepieciešama dzīvojamai mājai. Līdz ar to starp pusēm no 2011.gada 21.novembra pastāv zemesgabala 583 m^2 platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Tādējādi uzskatāms, ka, nesamērīgi palielinot dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku maksājumu slogu, nomas līgums nav noslēgts atbilstoši normatīvajiem aktiem.

[1.6] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa laikā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim noteica zemes nomniekam pienākumu papildus nomas maksai kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus. Līdz ar to, lai izpildītu likuma prasības, zemes nomas līgumā tika ietverts 3.5.punkts ar attiecīgu saturu.

No 2015.gada 1.janvāra likums vairs neparedz privatizēto dzīvokļu īpašniekiem šādu pienākumu, līdz ar to nomas līguma 3.5.punkts no šī datuma uzskatāms par spēku zaudējušu.

Atbildētāja, panākot likumam pretēja zemes nomas līguma noslēgšanu un prasot nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanu papildus zemes nomas maksai, lai gan likums to vairs neparedz, rīkojas nelabticīgi.

[2] Ar Rīgas rajona tiesas 2019.gada 20.februāra spriedumu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" prasība apmierināta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2020.gada 1.aprīļa spriedumu prasību noraidījusi. Tiesa piedzinusi no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" /pers. B/ labā tiesāšanās izdevumus 1833,14 EUR, bet valsts labā - valsts nodevu 359,17 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,60 EUR.

Spriedums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam dzīvojamās mājas /adrese A/, dzīvokļu īpašnieki ar 2004.gada 28.septembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ir pilnvarojuši prasītāju pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju, kā arī slēgt šim nolūkam nepieciešamos līgumus.

Prasītāja 2010.gada 16.jūnijā, pamatojoties uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu, savā vārdā, bet dzīvokļu īpašnieku vietā un interesēs, ir noslēgusi ar atbildētāju zemes nomas līgumu.

Konkrētās prasības celšana atbilst dzīvokļu īpašnieku interesēm, ko apliecina dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku aptaujas anketas.

[3.2] Tulkojot apstrīdēto zemes nomas līguma 1.1.punktu, kas nosaka, ka iznomātājs nodod un nomnieks pieņem lietošanā daļu no zemesgabala /adrese A/, ar kopējo platību 1200 m^2, kura robežas iezīmētas šim līgumam pievienotajā plānā, nerodas šaubas par to, kāda ir bijusi līgumslēdzēju griba, noslēdzot līgumu. Kā izriet no lietas dalībnieku paskaidrojumiem, nomas līgums ir par zemesgabalu, ko dzīvokļu īpašnieki bija lietojuši un prasītāja bija apsaimniekojusi jau vēsturiski, kā arī dzīvokļu īpašnieki lieto un prasītāja apsaimnieko arī šobrīd.

Zemesgrāmatas nodalījumā, kas 2000.gada 22.maijā atvērts dzīvojamai mājai /adrese A/, kā patstāvīgam īpašuma objektam, saskaņā ar likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 15., 16.pantu ir ierakstīta atzīme par mājas saistību ar zemi, un tas varēja tikt izdarīts, pamatojoties uz likumā noteiktās institūcijas lēmumu par zemesgabala platību un robežu plāna apstiprināšanu un attiecīgu zemes robežu plānu vai Valsts zemes dienesta izziņu par ēku (būvju) saistību ar zemi. Visi dokumenti, uz kuru pamata nekustamais īpašums tiek ierakstīts zemesgrāmatā un uz to tiek nostiprinātas īpašuma tiesības saskaņā ar minētā likuma 5.pantu, atrodas nekustamā īpašuma lietā. Līdz ar to prasītājai bija iespēja Zemesgrāmatu likumā noteiktajā kārtībā iepazīties ar dzīvojamai mājai piesaistīto zemju robežu plānu.

Prasītāja, kas ilgstoši ir nodarbojusies ar dzīvojamo māju apsaimniekošanu gan pirms, gan pēc dzīvojamo māju privatizācijas, nevarēja to nezināt, un tās iespējamā neuzmanība nav attaisnojama. Pat persona, kura nav speciāliste dzīvojamo māju apsaimniekošanā, varētu saprast, ka 2009.gadā izstrādātais zemes robežu plāns nevar būt jau 2000.gadā zemesgrāmatā ierakstītai dzīvojamai mājai piesaistīto zemju robežu plāns, turklāt 2009.gada plānā nemaz nav norādīts, ka tas ir dzīvojamai mājai piesaistīto zemju robežu plāns.

[3.3] Lietā nav strīda, ka dzīvojamās mājas pārvaldniece zemes nomas maksas rēķinus dzīvokļu īpašniekiem izsniegusi par zemesgabalu 1200 m^2 platībā atbilstoši katra kopīpašnieka domājamai daļai un ka dzīvokļu īpašnieki, neskatoties uz to, ka minētā platība atšķiras no tās, par kuru viņi tika informēti, noslēdzot pirkuma (privatizācijas) līgumu, pret to nav iebilduši. Līdz ar to ir pamats secinājumam, ka dzīvokļu īpašnieki pārvaldnieces noslēgto zemes nomas līgumu ir akceptējuši kā atbilstošu viņu gribai.

Ņemot vērā minēto, apstrīdētais zemes nomas līguma 1.1.punkts uzskatāms par tiesīgi noslēgtu. Attiecīgi noraidāmi arī ar šo prasījumu saistītie atzīšanas prasījumi.

[3.4] Jāpiezīmē, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 50.punktā noteikto, grozījumi šā likuma 54.panta pirmajā daļā par zemesgabala nomu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežās nav attiecināmi uz zemes nomas līgumiem, kas noslēgti līdz 2014.gada 31.decembrim, - zemi turpina nomāt līgumā noteiktajā platībā.

[3.5] Ne likums, ne zemes nomas līgums nenosaka, ka gadījumā, ja tiek grozīts likums, kas nosaka privatizētā objekta īpašnieka pienākumu papildus zemes nomas maksai kompensēt nekustamā īpašuma nodokli, zemes nomas līguma attiecīgs noteikums zaudē spēku. Līdz ar to arī prasība daļā par šī līguma 3.5.punkta atzīšanu par spēkā neesošu no 2015.gada 1.janvāra kā nepamatota noraidāma.

[3.6] Kā izriet no strīdus zemes nomas līguma 5.1., 5.3.punkta, nomas līguma noteikumus var grozīt, pusēm rakstiski vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties, tad strīds atrisināms, ceļot prasību tiesā.

Konkrētajā gadījumā prasība par zemes nomas līguma noteikumu grozīšanu nav celta, līdz ar to tiesa, ņemot vērā Civilprocesa likuma 192.pantu, strīdu par zemes nomas līguma noteikumu grozīšanu – nomājamā zemesgabala platības un robežu grozīšanu, līguma noteikuma par pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus izslēgšanu no līguma - nav tiesīga skatīt.

[4] Kasācijas sūdzību par spriedumu iesniegusi prasītāja, lūdzot to atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Tiesa nepareizi iztulkojusi likuma „Par valsts uz pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmo daļu, minētā likuma pārejas noteikumu 50.punktu, kā arī Civillikuma 1441.-1445.pantu, attiecinot tos uz lietā konstatētajiem apstākļiem.

Tiesa ir nepamatoti atzinusi prasītājas maldību par neattaisnojamu, kas notikusi tikai prasītājas neuzmanības dēļ, nevērtējot atbildētājas atbildību par neatbilstoša zemes robežu plāna iesniegšanu. Civillikuma 1447. un 1448.pantā norādītie pārpratumi liecina par paviršību jautājuma noskaidrošanā, kurā varētu vainot abas puses. Likums šādas pušu paviršības rezultātam piešķir svarīgas maldības nozīmi. Prasītāja kā dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vietniece (Civillikuma 1457.pants) nekad nebūtu slēgusi līgumu, ja būtu zinājusi, ka SIA „MerKo" 2009.gada 9.decembra plāns neatspoguļo patieso normatīvajiem aktiem atbilstošo situāciju.

[4.2] Nevar piekrist tiesas argumentam, ka, ja nomājamā platība noteikta pirms 2014.gada 31.decembra, tad nav iespējams šo platību grozīt. Tas faktiski liegtu tiesības piespiedu nomas attiecībās esošajām pusēm nākotnē jebkādu iespēju grozīt šo attiecību būtiskās sastāvdaļas, mainoties lietas apstākļiem, un faktiski pārkāptu Satversmes 92.pantā noteiktās personas tiesības uz taisnīgu tiesu.

[4.3] Tiesa, noraidot prasību, nav vērtējusi prasījumu par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu ar atbildētāju atbilstoši privatizācijas procesā izstrādātajām plānam.

Nav pamata noraidīt prasījumu, pamatojoties uz to, ka prasījumu daļā nav iekļauts lūgums grozīt zemes nomas līgumu. Lai grozītu pastāvošās zemes nomas līgumā noteiktās saistības, prasījumā nav obligāti jāietver lūgums par šo līgumu grozīšanu. Prasības pieteikums skatāms kontekstā ar prasībā norādīto. No prasības pieteikuma redzams, ka prasītāja vēlējusies grozīt pastāvošās attiecības, ko var darīt, ne tikai grozot nomas līgumu, izsakot tajā ietvertos noteikumus citā redakcijā, bet arī ar tiesas spriedumu, konstatējot noteiktas attiecības.

[4.4] Tāpat tiesa nav ņēmusi vērā prasītājas lūgumu atzīt par spēkā neesošu no 2015.gada 1.janvāra līguma 3.5.punktu, jo no 2015.gada 1.janvāra grozīts likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", ar kuru tika atcelts dzīvokļu īpašnieku pienākums kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma par zemi nodokli. Līdz ar to dzīvokļu īpašniekiem vairs nav pienākuma kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli.

Tiesa šo prasījumu nav pienācīgi izskatījusi un nav devusi tam atbilstošu juridisku vērtējumu.

[5] Paskaidrojumos sakarā ar prasītājas kasācijas sūdzību atbildētāja norādījusi, ka sūdzība ir nepamatota un noraidāma.

Motīvu daļa

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[6.1] Lietā nav strīda, ka starp zemes īpašnieci /pers. B/ un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, dzīvokļu īpašniekiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Tāpat nav strīda, ka puses 2010.gada 16.jūnijā noslēgušas zemes nomas līgumu par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā zemesgabala nomu.

[6.2] Senāts atzīst par pamatotu apelācijas instances tiesas motivāciju attiecībā uz to, ka prasītāja, slēdzot zemes nomas līgumu, netika maldināta par zemesgabala platību. Tiesa pareizi atzinusi, ka zemesgrāmatas nodalījumā, kas 2000.gada 22.maijā atvērts dzīvojamai mājai /adrese A/, kā patstāvīgam īpašuma objektam, ir ierakstīta atzīme par mājas saistību ar zemi 1133 m^2 platībā (sk. *lietas 1.sēj., 17.lp.*).

Saskaņā ar likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 5.pantu visi dokumenti, uz kuru pamata nekustamais īpašums tiek ierakstīts zemesgrāmatā un uz to tiek nostiprinātas īpašuma tiesības, atrodas nekustamā īpašuma lietā. Prasītājai, kas ilgstoši ir nodarbojusies ar dzīvojamo māju apsaimniekošanu, bija iespēja Zemesgrāmatu likumā noteiktajā kārtībā iepazīties ar dzīvojamai mājai piesaistīto zemju robežu plānu. Līdz ar to pašas prasītājas neuzmanība nav attaisnojama. Turklāt prasītāja kā dzīvojamās mājas apsaimniekotāja nevarēja nezināt, ka 2009.gadā izstrādātais zemes robežu plāns nevarēja būt jau 2000.gadā zemesgrāmatā ierakstītai dzīvojamai mājai piesaistīto zemju robežu plāns.

Senāta ieskatā, apgabaltiesas spriedumā ietvertais pamatojums tiesību normu piemērošanas jautājumā attiecībā uz prasītājas maldību ir pareizs un pilnībā pietiekams. Līdz ar to Senāts atzīst apelācijas instances tiesas sprieduma motivāciju šajā daļā par pareizu, papildu argumentus nenorādot, kā to atļauj Civilprocesa likuma 475.panta sestā daļa.

[6.3] Senāts nepiekrīt apelācijas instances tiesas argumentam, ka, ja nomājamā platība līgumā noteikta pirms 2014.gada 31.decembra, tad nav iespējams šo platību grozīt.

Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 13.panta trešo daļu strīdus starp zemes īpašnieku un ēku, būvju īpašnieku (lietotāju) izskata tiesa.

Apelācijas instances tiesa, izskatot lietu, atsaukusies uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 50.punktu, kas noteic, ka grozījumi šā likuma 54.panta pirmajā daļā par zemes gabala nomu funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežās nav attiecināms uz zemes nomas līgumiem, kas noslēgti līdz 2014.gada 31.decembrim, – zemi turpina nomāt līgumā noteiktajā platībā.

Senāts atzīst, ka minētā norma neizslēdz prasītājas tiesības izmantot likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 13.panta trešajā daļā noteiktās tiesības vērsties tiesā, ja radies strīds starp zemes īpašnieku un ēku, būvju īpašnieku.

Kā redzams no prasības pieteikuma, prasībā lūgts: 1) atzīt par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža 2010.gada 16.jūnija zemes nomas līguma Nr. 1-20/11 1.1.punktu daļā par zemesgabala /adrese A/, (kadastra Nr./numurs C/), 444 m^2 platībā nomu un no 2011.gada 21.novembra papildus par 173 m^2 platībā nomu, 2) atzīt, ka starp dzīvojamās mājas /adrese A/, (kadastra Nr./numurs A/), dzīvokļu īpašniekiem no 2010.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar atbildētāju par zemesgabala /adrese A/, (kadastra Nr./numurs C/), daļu 756 m^2 platībā un no 2011.gada 21.novembra - daļu 583 m^2 platībā atbilstoši 1999.gada 17.decembra piesaistāmo zemju robežu plānam un 2011.gada 7.jūlija pirkuma līgumam ar trešo personu.

Prasības priekšmetu veido nevis lūgumi tiesai paši par sevi, bet gan atbildētājam izvirzītais tiesiskais prasījums par to, kā ar tiesas nolēmumu novērst materiālo tiesību aizskārumu.

No minētajiem prasījumiem kopsakarā ar prasības pieteikumā norādīto pamatojumu redzams, ka prasītāja pēc būtības ir izteikusi lūgumu samazināt dzīvojamo māju /adrese A/, Rīgā, nomājamo zemes platību, kura noteikta prasītājas un atbildētājas noslēgtajā zemes nomas līgumā, jo dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes platība privatizācijas procesā noteikta mazāka, nekā pielīgts līgumā.

Tādējādi, izvērtējot prasības pieteikumu kopumā, Senāts atzīst, ka prasība pēc būtības ir celta par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu grozīšanu – nomājamās platības samazināšanu.

Šādā apjomā prasījums ir izskatīts pirmās instances tiesā un apmierināts. Turpretim apelācijas instances tiesa, taisīdama pirmās instances tiesas spriedumam pretēju spriedumu, kļūdaini atzinusi, ka prasība par zemes nomas līguma noteikumu grozīšanu nav celta.

Tādējādi Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa, neizskatot prasījumus, par kuriem pirmās instances tiesa taisījusi spriedumu, ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 192.panta noteikumus, jo tā lietu nav izskatījusi atbilstoši prasītājas norādītajam prasības priekšmetam un pamatam.

[6.4] Saskaņā ar Civillikuma 3.pantu katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Konkrētajā gadījumā ir runa nevis par pilnīgi brīvprātīgām nomas attiecībām, bet gan par zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kuru gadījumā pienākumu noslēgt līgumu noteic likums. Turklāt ar likumu ir noteiktas gan zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, gan daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku tiesības lietot zemi un pienākums maksāt par lietoto nomas priekšmetu.

Cita starpā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā arī bija noteikts nomnieku pienākums kompensēt iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus. Šis likuma noteikums pārņemts līgumā. Taču likumā šāds pienākums tika noteikts laikā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim, bet ar 2015.gada 1.janvāri tiesību norma tika grozīta, atceļot šo pienākumu.

Tātad, neatkarīgi no tā, ka likumā noteiktais pienākums kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu bija ietverts arī zemes nomas līgumā, zemes un ēkas īpašniekiem iepriekš minētās izmaiņas bija saistošas ar dienu, kad likuma grozījumi stājās spēkā. Tādējādi ir pamatots kasācijas sūdzības arguments, ka dzīvokļu īpašniekiem vairs nav pienākuma kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli un, ja vien abas puses

neizsaka gribu vienoties citādi, nekā paredz likums, tad nomas līguma noteikumi grozāmi tā, lai tie atbilstu likumdevēja gribai par zemes piespiedu nomas attiecību saturu.

[7] Apkopojot iepriekš izklāstīto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Tā kā spriedums tiek atcelts, tad SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda

atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 1.aprīļa spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.
Atmaksāt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).
Spriedums nav pārsūdzams.

Senators V. Maksimovs

Senatore I. Garda

Senatore Z. Pētersone