



**Latvijas Republikas Senāts**

**SPRIEDUMS**

Rīgā 2025. gada 6. maijā

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Kristīne Zīle, senatori Valerijs Maksimovs un Marika Senkāne

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar /Persona D/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 9. jūnija spriedumu /Persona D/ prasībā pret garāžu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „KRONIS-2” par nomas attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] /Persona D/ (pirms uzvārda maiņas – /Persona E/) cēlusi tiesā prasību pret garāžu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „KRONIS-2”, kurā lūgusi atzīt, ka starp pusēm no 2014. gada 5. jūnija pastāv zemes piespiedu nomas attiecības; piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu 12 833,10 *euro* par laiku no 2014. gada 1. jūlija līdz 2019. gada 30. septembrim.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Prasītāja kopš 2014. gada 5. jūnija ir nekustamā īpašuma /Adrese A/, kadastra Nr. /numurs/, kas sastāv no zemesgabala 3970 m<sup>2</sup> platībā, īpašniece.

Sertificēts mērnieks 2015. gada 14. jūnijā ir izstrādājis nekustamā īpašuma izmantošanas plānu, ar kuru nekustamais īpašums sadalīts divās zemes vienībās – 970 m<sup>2</sup> (strīdus zemesgabals) un 3000 m<sup>2</sup>, kuras dabā ir nodalītas ar žogu. Strīdus zemesgabalā kopš prasītājas kļūšanas par īpašnieci izvietotas garāžas.

[1.2] Prasītāja 2019. gada 1. jūnijā rakstveidā izteica atbildētājam priekšlikumu līdz 2019. gada 15. jūnijam noslēgt strīdus zemesgabala nomas līgumu ar nomas maksu 0,21 *euro*/m<sup>2</sup> mēnesī atbilstoši SIA „Interbaltija” sniegtajam nomas maksas vērtējumam vai līdz minētajam datumam demontēt garāžas, kā arī norēķināties par strīdus zemesgabala lietošanu par laiku no 2014. gada 5. jūnija līdz 2019. gada 31. maijam, maksājot par zemes lietošanu (nomu) 0,21 *euro*/m<sup>2</sup> mēnesī.

[1.3] Starp pusēm 2019. gada 4. oktobrī rakstveidā noslēgts strīdus zemesgabala nomas līgums ar nomas maksu 0,21 *euro*/m<sup>2</sup> jeb 203,70 *euro* mēnesī. Nomas līgums stājies spēkā 2019. gada 1. oktobrī un ir noslēgts līdz 2025. gada 31. decembrim.

Saskaņā ar nomas līguma 1.1.4. punktu puses atzinušas, ka nomniekam piederošās garāžas ir atradušās uz iznomātās zemes kopš iznomātāja kļūšanas par nekustamā īpašuma īpašnieku.

Starp pusēm pastāv strīds par attiecību tiesisko statusu pirms rakstveida nomas līguma noslēgšanas. Proti, prasītājam ir tiesības saņemt nomas maksu par strīdus zemesgabala lietošanu arī par laiku no zemes īpašumtiesību rašanās brīža līdz rakstveida nomas līguma noslēgšanai, jo starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības uz likuma pamata.

Pieņemot, ka nomas priekšmets un maksa ir identiski 2019. gada 4. oktobra nomas līgumā minētajai, prasītājam ir tiesības no 2014. gada 1. jūlija līdz 2019. gada 30. septembrim saņemt nomas maksas parādu 12 833,10 *euro*.

[1.4] Prasība pamatota ar 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. punktu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešo daļu un Civillikuma 927., 1402., 1895. un 2112. pantu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021. gada 28. oktobra spriedumu prasība apmierināta daļēji.

Tiesa atzina zemes piespiedu nomas attiecību pastāvēšanu starp pusēm no 2014. gada 5. jūnija.

Prasība daļā par zemes nomas parāda 12 833,10 *euro* piedziņu noraidīta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar /Persona D/ apelācijas sūdzību prasības noraidītajā daļā, Rīgas apgabaltiesa ar 2023. gada 9. jūnija spriedumu prasību par nomas maksas parāda piedziņu noraidījusi.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[3.1] Tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai.

[3.2] Atbilstoši Civillikuma 2017., 2112., 2122. un 2124. panta regulējumam nomas maksas apmērs tiek noteikts, pusēm vienojoties.

Zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās nomas maksas apmēru nosaka likums, taču izskatāmajā gadījumā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants nav piemērojams, jo atbildētāja ēkas uz prasītājas zemes gabala nav uzbūvējusi un tās nav daudzdzīvokļu ēkas, proti, prasītājas nekustamajā īpašumā novietotas pārvietojamas garāžas, kas nav ierakstītas zemesgrāmatā.

Lietā nepastāv strīds, ka puses nav vienojušās par nomas maksas apmēru strīdus periodā. Kā pamatoti norādījusi pirmās instances tiesa, 2019. gada 4. oktobra nomas līgums nav ņemams vērā, jo tam nevar būt atpakaļvērsts spēks.

Apstākļos, kad normatīvajos aktos nav noteikts nomas maksas apmērs un prasītājam nav tādas spēkā esošas vienošanās ar atbildētāju par nomas maksas apmēru, kas būtu saistoša atbildētājam, prasītājam ir tiesības celt tiesā prasību par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu. Tādējādi strīda gadījumā nomas maksas apmēru atbilstoši Civillikuma 2123. pantam nosaka tiesa pēc saviem ieskatiem, pamatojoties uz ieinteresētās personas prasību. Taču izskatāmajā lietā prasība par nomas maksas apmēra noteikšanu nav celta. Nomas maksas apmēra noteikšana nav celtās prasības priekšmets. Līdz ar to tiesai nav likumīga pamata noteikt nomas maksu pēc savas iniciatīvas.

[3.3] Civilprocesa likuma 192. pantā noteikts, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas. Līdz ar to nav pareizs apelācijas sūdzības motīvs, ka tiesas kompetencē ir noteikt nomas maksas apmēru pēc saviem ieskatiem. Tā kā attiecīga prasījuma par nomas maksas apmēra noteikšanu nav, pirmās instances tiesa pamatoti nav vērtējusi, kāds nomas maksas apmērs uzskatāms par patiesu un samērīgu atlīdzību par strīdus zemesgabala lietošanu.

Senāta 2009. gada 25. februāra spriedumā lietā Nr. SKC-71/2009 paustās atziņas, uz kurām atsaukusies prasītāja apelācijas sūdzībā, izskatāmajā lietā nav tieši piemērojamas, jo norādītajā lietā atšķirībā no izskatāmā gadījuma, prasījums par nomas maksas apmēra noteikšanu tika pieteikts. Šādos apstākļos prasība ir noraidāma.

[4] Par minēto spriedumu /Persona D/ iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūgusi spriedumu atcelt.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 2112., 2120. un 2123. pantu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešo daļu, kā arī pārkāpusi Civilprocesa likuma 5. panta sesto daļu, 193. panta piekto daļu, 223. panta 3. punktu, 430. panta trešo daļu, 450. un 451. pantu, 452. panta pirmo un otro daļu.

Nepareiza ir tiesas norāde, ka strīdā nav piemērojams likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants, jo šī speciālā tiesību norma regulē pušu attiecības strīdus periodā. Tiesa nepareizi atsaukusies uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju regulējumu, ko noteic minētā likuma 12. panta 2.<sup>1</sup> daļa, lai gan strīds pastāv par citām būvēm (garāžām), ko regulē 12. panta trešā daļa. Tiesas ieskatā garāžas, acīmredzot, netiek uzskatītas par būvēm, tā kā atbildētāja garāžas nav būvējusi un tās esot pārvietojamās. Tiesa ir pārkāpusi savas kompetences robežas, nepamatoti pārvērtējot pirmās instances tiesas sprieduma secinājumu, ka konkrētajā gadījumā garāžas ir būves. Jāņem vērā, ka šajā daļā spriedums nav pārsūdzēts un ir stājies likumīgā spēkā.

Tiesa nav ņēmusi vērā judikatūru, proti, Senāta 2016. gada 12. decembra spriedumā lietā Nr. SKA-354/2016 pausto atziņu, ka ne tikai pamatu iebūvēšana zemē var saistīt būvi ar zemi. Tehniska iespēja pārvietot objektu nenozīmē, ka objekts nav būve. Ja ar zemi saistīts veidojums ir uzbūvēts ar mērķi to kādai funkcijai pietiekami ilgstoši uzturēt nākotnē, ir pamats to uzskatīt par būvi. No šāda aspekta garāžas, kas prasītājas īpašumā atrodas kopš padomju laikiem, ir atzīstamas par būvēm. Savukārt pušu attiecībām šāda dalītā īpašuma gadījumā ir piemērojama likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešā daļa.

Ar pirmās instances tiesas spriedumu prasība apmierināta daļā, nosakot, ka laikā no 2014. gada 5. jūnija starp pusēm ir pastāvējušas zemes piespiedu nomas attiecības, un šajā daļā spriedums ir stājies likumīgā spēkā. Neskatoties uz to, apgabaltiesa ir noraidījusi prasību par zemes nomas parāda piedziņu.

Starp pusēm pastāvēja strīds par nomas attiecību pastāvēšanu laikā no 2014. gada 5. jūnija līdz 2019. gada 30. septembrim, sekojoši, šajā laikā nevarēja pastāvēt arī vienošanās par nomas maksas apmēru (šajā gadījumā normatīvajos aktos to nav noteicis arī likumdevējs). Prasītāja nomas maksas apmēra noteikšanai bija vērsusies pie sertificēta vērtētāja un šajā vērtējumā noteiktā nomas maksa bija pamatā nomas maksas parāda aprēķinam.

[4.2] Tiesa nepareizi iztulkojusi un piemērojusi Civillikuma 2123. pantu. To, ka nomas maksas noteikšanai nav piemērojami 2019. gada 4. oktobra nomas līguma noteikumi, tajā skaitā, par nomas maksas apmēru, prasītāja nav apgalvojusi. Iespēju piemērot nomas līgumā noteikto nomas maksu strīdus periodam Civillikuma 2123. pants paredz tikai tad, ja šāds nomas līgums būtu pastāvējis pirms tam. Tiesa ir ignorējusi prasītājas argumentāciju, ka pušu starpā zemes nomas maksa par strīdus periodu būtu nosakāma saskaņā ar novērtējumu. Tiesa nav vērtējusi prasībā norādītās nomas maksas atbilstību Civillikuma 2123. panta otrajam teikumam, tā vietā formāli aprobežojoties ar nepamatotu secinājumu, ka nomas maksas apmēra noteikšana nav celtās prasības priekšmets.

[4.3] Spriedums neatbilst procesuālās ekonomijas principam, jo liek prasītājai atkāroti vērsties tiesā ar prasību par parāda piedziņu. Jaunas prasības celšana šajā situācijā būtu pretēja Civilprocesa likuma 223. panta pirmās daļas 3. punktam un novestu pie lietas izbeigšanas, liedzot prasītājai īstenot Satversmes 92. pantā noteiktās tiesības.

Spriedums neatbilst arī judikatūras atziņām par Civillikuma 2123. panta iztulkošanu un piemērošanu. Lietā Nr. SKC-71/2009 Senāts paudis atziņu, ka, aprobežojoties tikai ar nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas fakta konstatēšanu un noraidot prasību par nomas maksas parāda piedziņu, kā arī zemes nomas līguma noslēgšanu, apelācijas instances tiesa lietu pēc būtības nav izskatījusi.

[5] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību garāžu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība „KRONIS-2” uzskata kasācijas sūdzību par nepamatotu.

### **Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams.

[7] Šajā lietā Senātam jāatbild uz tiesību jautājumu, vai prasījuma par zemes piespiedu nomas maksas parāda piedziņu izspriešanas priekšnoteikums ir prasījuma par nomas maksas apmēra noteikšanu izvirzīšana.

[8] Civilprocesa tiesību doktrīnā atzīts, ka: „Prasījumu punkts ir prasības lūguma loģisks noslēgums un, tā sakot, pakāpeniski izriet no prasības aktīvā un pasīvā pamata. Prasījuma punkta lielā nozīme un vislielākās uzmanības nepieciešamība pie viņa formulēšanas top saprotama, ja ņem vērā, ka, pamatojoties tieši uz šo punktu un no tā izejot, tiesas taīsa savu spriedumu, un ka viņa nevar piespriest kaut ko, kas nav izteikts prasījumu punktā; bez tam citas prasības sūdzības daļas (piem., lietas apstākļus, pierādījumus, likumus) prasītājs var grozīt un atvietot ar citām, bet prasījumu punkts prasītāju saista, un to var grozīt tikai izņēmuma veidā, zināmos gadījumos. Tamdēļ prasījumu punkta nepareiza formulējuma dēļ bieži vien nākas zaudēt tādas lietas, kuras savos pamatos ir pilnīgi pareizas.” (sk. *Bukovskis V. Civilprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 305. lpp.*).

Prasītāja prasījums ir „tas, par ko viņš tiesu lūdz taisīt spriedumu”. Prasītāja prasījumi prasības pieteikumā konkrēti tiek izteikti pēc vārda „lūdzu”. Attiecīgi tiesas sprieduma rezolutīvajā daļā tiesa norādīs, kādi prasījumi (visi vai atsevišķi) tiek noraidīti vai apmierināti (sk. *Rozenbergs J., Torgāns K. 128. panta komentārs. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. I daļa (1.–28. nodaļa). Otrais papildinātais izdevums. Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K. Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2016, 403. lpp.*).

Senāts pievienojas tiesību doktrīnā paustajām atziņām par prasījumu precīzas formulēšanas nozīmību prasības pieteikumā, jo tas nesaraucami saistīts ar to, par ko tiks taisīts tiesas spriedums, ņemot vērā Civilprocesa likuma 192. pantā noteikto, ka tiesa taīsa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

[9] Vienlaikus, iztulkojot Civilprocesa likuma 192. pantu, Senāts atzinis, ka prasības priekšmets nosakāms nevis pēc prasības pieteikuma lūgumu daļā izteiktā prasījuma, bet gan pēc visa prasības pieteikuma satura, novērtējot celtās prasības būtību. Proti, prasītāja pieteiktie prasījumi iztulkojami kopsakarā ar prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem, norādēm par aizskartajām tiesībām un vēlamo tiesiskās aizsardzības līdzekli (sk. *Senāta 2024. gada 8. maija sprieduma lietā Nr. SKC-176/2024, [ECLI:LV:AT:2024:0508.C68195420.21.S](#), 10.2. punktu, 2024. gada 17. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-627/2024, [ECLI:LV:AT:2024:1017.C33548318.13.S](#), 6.1. punktu; Senāta 2025. gada 20. marta sprieduma lietā Nr. SKC-80/2025, [ECLI:LV:AT:2025:0320.C33307323.14.S](#), 10.1. punktu*).

Prasītāja cēlusi tiesā prasību, kurā lūgusi atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju no 2014. gada 5. jūnija pastāv zemes piespiedu nomas attiecības; piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu 12 833,10 euro par laiku no 2014. gada 1. jūlija līdz 2019. gada 30. septembrim.

Apelācijas instances tiesa konstatējusi, ka izskatāmajā lietā prasība par nomas maksas apmēra noteikšanu nav celta, nomas maksas apmēra noteikšana nav celtās prasības priekšmets un secinājusi, ka līdz ar to tiesai nav likumīga pamata noteikt nomas maksu pēc savas iniciatīvas. Tiesa noraidījusi prasību daļā par nomas maksas parāda piedziņu, tostarp, atsaucoties uz Civilprocesa likuma 192. pantā noteikto par prasījuma robežu ievērošanu (prasība daļā par nomas attiecību atzīšanu apmierināta ar pirmās instances tiesas spriedumu, kas šajā daļā stājies spēkā kā nepārsūdzēts).

Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas secinājums, ka prasījuma par zemes piespiedu nomas maksas parāda piedziņu izspriešanas priekšnoteikums ir prasījuma par nomas maksas apmēra noteikšanu izvirzīšana, ir kļūdains, un neatbilst Senāta judikatūrai par Civilprocesa likuma 192. panta iztulkošanu un piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

[10] Prasības pieteikumā prasītāja ir lūgusi atzīt, ka starp viņu un atbildētāju no 2014. gada 5. jūnija pastāv zemes piespiedu nomas attiecības, kā arī pamatojusi nomas maksas parāda aprēķinu, ņemot vērā nomas maksu 0,21 euro/m<sup>2</sup> mēnesī.

Senāta judikatūrā atzīts, ja vienošanās [par piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām] nenotiek, tad strīds risināms tiesā, t.i., nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124. pants). (sk. *Senāta 2016. gada 22. novembra sprieduma paplašinātā sastāvā lietā*

Nr. SKC-226/2016 (C30458513) 6.2.1. punktu, Senāta 2021. gada 16. decembra spriedumu lietā Nr. SKC-80/2021, [ECLI:LV:AT:2021:1216.C39069114.10.S](#), 10.2. punktu,). Nomas maksas parāds atbilstoši nodibinātajiem apstākļiem ir minētajam pakārtots jautājums (sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa paplašināta sastāva sprieduma lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011) 8. punktu; Senāta 2022. gada 7. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC- 220/2022, [ECLI:LV:AT:2022:0407.C29264020.13.S](#), 7.1. punktu).

Ievērojot minēto, Senāts norāda, ka nomas līguma būtisko sastāvdaļu, tostarp nomas maksas apmēra noteikšana, ietilpst nomas tiesisko attiecību konstatācijā (atzīšanā), ko veic tiesa un par ko izskatāmajā lietā prasība ir celta. Savukārt lietā pieteiktais prasījums par nomas maksas parāda piedziņu, ir pakārtots nomas tiesisko attiecību atzīšanai (konstatācijai) un tās ietvaros nodibinātajām nomas līguma būtiskām sastāvdaļām, tostarp nomas maksas apmēram.

Rezumējot minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa, noraidot prasību daļā par nomas maksas parāda piedziņu, nepareizi iztulkojusi Civilprocesa likuma 192. pantu un tādējādi pieļāvusi tādu procesuālo tiesību normu pārkāpumu, kas varēja novest pie nepareizas strīda izspriešanas.

[11] Tiesāšanās izdevumiem nav patstāvīga rakstura. Jautājums par to atlīdzināšanu ir atkarīgs no lietas izskatīšanas rezultāta, tāpēc spriedums atceļams arī šajā daļā.

[12] Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu, /Persona D/ atmaksājama drošības nauda 300 euro.

### **Rezolutīvā daļa**

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

### **nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 9. jūnija spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atmaksāt /Persona D/ drošības naudu 300 euro (trīs simti euro).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore K. Zīle Senators V. Maksimovs Senatore M. Senkāne