



**Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS**

Rīgā 2021.gada 16.decembrī

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Inta Lauka,

senatore Anita Čerņavska,

senatore Zane Pētersone

izskatīja rakstveida procesā lietu sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 7.novembra spriedumu civillietā akciju sabiedrības „Latzemes aktīvi” prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Leasing & Factoring AB” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Maksātspējīgā akciju sabiedrība „REVERSED” (pēc nosaukuma maiņas – akciju sabiedrība (turpmāk arī – AS) „Latzemes aktīvi”), pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2¹ daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu un 13.pantu, Civillikuma 2123., 2124., 1828.pantu, 2014.gada 30.jūnijā cēla tiesā prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk arī – SIA) „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk arī – SIA) „Leasing & Factoring AB”, kurā lūdz:

1) atzīt, ka starp prasītāju kā zemes /adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašnieku (iznomātāju) un SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” kā ēku ar adresēm /adrese B/, /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese A/, /adrese F/, /adrese G/, /adrese H/, /adrese I/, pārvaldnieku pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, kurās nomas priekšmets ir prasītāja valdījumā esošā zemes daļa 29 545 m² platībā un nomas maksa ir 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet papildus nomniekam proporcionāli jākompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa maksājums; nomas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu – līdz 31.decembrim un 30.jūnijam, bet nomas līguma termiņš nosakāms līdz 2030.gada 31.decembrim;

2) piedzīt no SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” prasītājas labā zemes nomas maksas parādu 65 946,84 EUR par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim, pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk arī – PVN) parādu 13 848,84 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk arī – NĪN) kompensāciju 16 265,03 EUR un inflācijas koeficienta summu 2430,20 EUR;

3) noteikt, ka gadījumā, ja piedziņa no SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” nav iespējama, parādu 50 000 EUR apmērā piedzīt no galvnieka – SIA „Leasing & Factoring AB”;

4) noteikt prasītājai tiesības saņemt 6 % no piedzītās summas līdz sprieduma izpildei.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Prasītājai zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ^{38140/}₅₁₁₈₇ domājamām daļām no nekustamā īpašuma – zemes /adrese A/. Zemes īpašnieki vienojušies par kopīpašuma lietošanas kārtību. Prasītājas valdījumā ir zemes daļa, uz kuras atrodas deviņas dzīvojamās ēkas, ko apsaimnieko SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”.

[1.2] Starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku kopību pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, taču zemes nomas līgums starp prasītāju un ēku pārvaldnieku nav noslēgts. Tiesiskās attiecības starp prasītāju un ēku pārvaldnieku regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2¹ daļa, kā arī citi normatīvie akti, tostarp Civillikuma 2142. un 1534.pants. Šādā gadījumā tiesai jānosaka nomas līguma būtiskās un dabiskās sastāvdaļas – līguma priekšmets un nomas maksa, maksājumu veikšanas kārtība un līguma termiņš.

[1.3] Ēku pārvaldniece nav veikusi maksājumus prasītājai.

Piedzīņas no pārvaldnieces neiespējamības gadījumā 50 000 EUR piedzenami no SIA „Leasing & Factoring AB”, kura ar galvojumu šādā apmērā uzņēmusies atbildēt par ēku pārvaldnieces parādu.

[2] Ar Valmieras rajona tiesas 2014.gada 11.novembra spriedumu prasība noraidīta daļā par inflācijas koeficienta summas 2430,20 EUR piedziņu, bet pārējā daļā (izņemot par nomas tiesisko attiecību atzīšanu attiecībā uz ēku ar adresi /adrese H/) – apmierināta.

[3] Par pirmās instances tiesas spriedumu prasības apmierinātajā daļā apelācijas sūdzību iesniedza ēku pārvaldniece. Savukārt SIA „Leasing & Factoring AB” pārsūdzēja spriedumu daļā, ar kuru no minētās sabiedrības valsts ienākumos ir piedzīta valsts nodeva 1177,54 EUR.

Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 12.marta spriedumu prasība pārsūdzētajā daļā apmierināta.

[4] Izskatot lietu sakarā ar SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” kasācijas sūdzību, Senāts 2017.gada 18.oktobrī atcēla Vidzemes apgabaltiesas 2015.gada 12.marta spriedumu un lietu nodeva jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[5] Izskatot lietu atkārtoti, un ņemot vērā apelācijas instances tiesā iesniegto prasības precizējumu, Vidzemes apgabaltiesa 2019.gada 7.novembrī nosprieda izbeigt tiesvedību prasības neuzturētajā daļā par kopējā parāda 75 357,96 EUR piedziņu un prasības daļā pret SIA „Leasing & Factoring AB”.

Prasība pret SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu apmierināta daļēji,

nosprīdēt:

1) atzīt, ka no 2011.gada 1.jūlija starp prasītāju kā iznomātāju un SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” kā nomnieci pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar to būtiskām sastāvdaļām (iznomāto platību atbilstoši pēdējām prasības precizējumam un nomas maksu 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības) attiecībā uz ēkām ar adresi /adrese B/, /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese F/, /adrese G/, no 2012.gada 1.oktobra – ēkai ar adresi /adrese A/, no 2014.gada 1.maija – ēkai ar adresi /adrese I/;

2) piedzīt no SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” prasītājas labā nomas maksas parādu 8421,97 EUR un NĪN 2086,05 EUR, ko veido parāds par šādām atbildētājas pārvaldītajām ēkām laika posmā no tiesas atzīto nomas tiesisko attiecību sākuma datuma līdz 2014.gada 31.decembrim:

/adrese B/ – 1514,54 EUR (nomas maksas parāds 1213,81 EUR, NĪN 300,73 EUR);

/adrese C/ – 1637,18 EUR (nomas maksas parāds 1312,09 EUR, NĪN 325,09 EUR);

/adrese D/ – 924,02 EUR (nomas maksas parāds 740,47 EUR, NĪN 183,55 EUR);

/adrese E/ – 635,06 EUR (nomas maksas parāds 509,05 EUR, NĪN 126,01 EUR);

/adrese F/ – 1513,70 EUR (nomas maksas parāds 1213,39 EUR, NĪN 300,31 EUR);

/adrese G/ – 3877,89 EUR (nomas maksas parāds 3108,03 EUR, NĪN 769,86 EUR);

/adrese A/ – 43,76 EUR (nomas maksas parāds 35,11 EUR, NĪN 8,65 EUR);

/adrese I/ – 361,87 EUR (nomas maksas parāds 290,02 EUR, NĪN 71,85 EUR);

3) noteikt, ka SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” jākompensē prasītājai nekustamā īpašuma nodoklis par zemi proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un jāveic nomas maksas maksājumi par katru pusgadu uz priekšu – līdz 31.decembrim un 30.jūnijam;

4) noteikt prasītājai tiesības saņemt no SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” 6 % gadā no piedzītās, bet neatmaksātās parāda summas par laiku līdz sprieduma izpildei;

5) piedzīt no SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” prasītājas labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus 3000 EUR.

Prasības daļā par pārējās parāda summas piedziņu un daļā par zemes nomas līguma termiņa noteikšanu līdz 2030.gada 31.decembrim noraidīta, piedzenot no prasītājas SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” labā tiesas izdevumus 257,65 EUR.

No SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” valsts ienākumos ir piedzīta valsts nodeva 2118,54 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 20,88 EUR, bet no prasītājas – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 2,56 EUR.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[5.1] Lietā nav strīda, ka prasītāja laikā no 2006.gada 4.janvāra līdz 2015.gada 7.septembrim bija zemes /adrese A/, īpašnice, kuras īpašuma tiesības zemesgrāmatā bija nostiprinātas šādā apjomā: 2006.gada 4.janvārī uz ^{12949/}67116 domājamām daļām; no 2006.gada 5.janvāra līdz 2007.gada 4.septembrim uz ^{51796/}67116 domājamām daļām; no 2007.gada 5.septembra līdz 2009.gada 11.oktobrim uz visu nekustamo īpašumu; no 2009.gada 12.oktobra līdz 2012.gada 2.decembrim uz ^{42140/}51187 domājamām daļām; no 2012.gada 3.decembra līdz 2015.gada 7.septembrim uz ^{38140/}51187 domājamām daļām.

Uz prasītājas valdījumā esošās zemes daļas atrodas SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” apsaimniekošanā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar adresēm /adrese B/, /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese A/, /adrese F/, /adrese G/ un /adrese I/, bet starp zemes īpašnieci un dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas līgums nav noslēgts.

[5.2] Ievērojot Senāta 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011) 7.punktā, 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513) izteiktās atziņas, kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otro daļu, 14.panta otro daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, par nepamatoti atzīstami apelācijas sūdzības iesniedzējas iebildumi pret iespēju zemes piespiedu nomas jautājumus (līgumattiecību nodibināšanu, zemes nomas maksas norēķinu veikšanu) risināt ar daudzdzīvokļu dzīvojamās māju pārvaldnieku.

[5.3] Pēc prasības celšanas tiesā prasītāja saņēmusi no dzīvokļu īpašniekiem maksājumus par zemes nomu 73 118,24 EUR, kā arī noslēgusi ar tiem vienošanos par saistībām vēl par 425,43 EUR. Līdz ar to atlikušais parāds ir 32 603,12 EUR, ko prasītāja lūdz piedzīt no māju pārvaldnieces.

Atbildētāja nav piekritusi prasītājas aprēķinātajai kopējai parāda summai, taču izteikto iebildumu pamatotību nav pierādījusi, tostarp, nav izmantojusi tiesības iesniegt tiesai savus parāda summas aprēķinus, kā arī nav apstrīdējusi prasītājas 2019.gada 5.februāra rakstveida paskaidrojumā norādīto iznomājamo platību. Šādos apstākļos tiesai nav pamata apšaubīt ne sākotnējā prasībā, ne prasītājas 2019.gada 5.februāra rakstveida paskaidrojumos minētos apstākļus un parāda summas aprēķinu. Tomēr tiesa ņem vērā, ka prasītāja aprēķinā nepamatoti ir iekļāvusi mājas ar adresēm /adrese J/ un /adrese H/, kuras atbildētāja neapsaimnieko.

[5.4] Nav šaubu, ka prasītāja ir komersante, kuras pamatdarbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Tātad konkrētās zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām iegūšana īpašumā notikusi sabiedrības plānotas komercdarbības ietvaros (gūt garantētus ienākumus par zemes lietošanu). Ņemot vērā, ka prasība tiesā celta 2014.gada 30.jūnijā, prasījumiem par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 30.jūnijam ir iestājies Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilguma termiņš un šajā daļā prasība ir noraidāma. Prasītāja nav pierādījusi, ka noilguma tecējums ir pārtraukts vai apturēts.

[5.5] Ievērojot Senāta 2015.gada 28.decembra sprieduma lietā Nr. SKC?110/2015 (C28261709) 10.punktā, 2018.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC?5/2018 9.3.punktā, 2018.gada 29.augusta sprieduma lietā Nr. SKC-20/2018 8.5.punktā izteiktās atziņas, atzīstams, ka nav pamatota arī prasība daļā par PVN 4722,66 EUR piedziņu.

[5.6] Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.¹ daļu, kas bija spēkā laikā, par kādu tiek apmierināta prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu, nomas maksa nosakāma 6 % gadā no iznomājamās zemes kadastrālās vērtības. Pamatota un apmierināma ir arī prasība daļā par NĪN piedziņu un šajā gadījumā SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” jākompensē iznomātajai NĪN maksājumi no 2011.gada 1.jūlija.

[5.7] Ņemot vērā, ka puses par nomas maksājumu termiņiem labprātīgi nevar vienoties, apmierināma prasība noteikt, ka maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, proti, līdz 31.decembrim un 30.jūnijam. Šāds prasījums nav pretrunā ar Civillikuma 2123.pantu.

[5.8] Pamatots ir SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” arguments, ka nav juridiska pamatojuma tiesai noteikt zemes nomas līguma darbības termiņu līdz 2030.gada 31.decembrim. No Civillikuma 2124.panta viennozīmīgi izriet, ka nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir nomas priekšmets un nomas maksa, savukārt līguma termiņš nav pēc tiesas ieskata izšķiramais jautājums.

[5.9] Nepamatots ir pārvaldnieces arguments, ka lietā bija pieaicināms dzīvojamās mājas /adrese I/, iepriekšējais pārvaldnieks, kā arī pārējo dzīvojamo māju pilnvarotās personas, jo šo personu tiesības un pienākumus nevar skart spriedums izskatāmajā lietā.

[6] Par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 7.novembra spriedumu SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru prasība apmierināta, savukārt prasītāja iesniedza pretsūdzību, pārsūdzot spriedumu prasības noraidītajā daļā.

Ar Senāta senatoru kolēģijas rīcības sēdes 2021.gada 11.marta lēmumu lietā atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību sakarā ar prasītājas pretsūdzību, nolemjot ierosināt kasācijas tiesvedību sakarā ar atbildētājas kasācijas sūdzību.

[7] SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[7.1] Zemes īpašniece apelācijas instances tiesā iesniedza paskaidrojumus (prasības precizējumu), kurā norādīja, ka no atbildētājas pārvaldīto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem lietas izskatīšanas gaitā tā jau ir saņēmusi vairāk nekā divas trešdaļas no sākotnēji pieprasītās summas, tādēļ atlikušais parāds ir 32 603,12 EUR.

Tiesu praksē atzīts, ka prasības summas aprēķins nav pierādījums, bet gan prasītāja apgalvojums, jo tajā paustas nevis objektīvas ziņas par reāli pastāvošiem faktiem, bet gan prasītāja viedoklis par to, kāds, viņaprāt, ir parāda apmērs un kādas pozīcijas to veido (sk. *Senāta 2018.gada 4.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-295/2018 (ECLI:LV:AT:2018:1204.C29538415.1.S) 8.1.2.punktu*). Lai tiesa taisnīgi un atbilstoši likumam izspriestu lietu, tai vajadzīgi ne tikai apgalvojumi, bet arī pierādījumi, kas apstiprina šo apgalvojumu patiesumu un citu lietā nozīmīgu faktu esamību (sk. *Senāta 2019.gada 15.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-123/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0215.C33373416.3.S) 6.punktu*). Prasības atspēkošanas pienākums atbildētājam rodas brīdī, kad prasītājs ir pierādījis prasību.

Tomēr apgabaltiesa faktiski atzinusi, ka prasītājai nav jāpierāda savu prasījumu pamatotība, jo spriedumā aprobežojusies vien ar nepierādītu apgalvojumu, ka no dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem prasītāja ir saņēmusi nomas maksājumus 73 118,24 EUR, bet atlikušais parāds ir 32 603,12 EUR.

[7.2] Tiesa nav ņēmusi vērā un nav arī vērtējusi faktu, ka starp dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem jau ir nodibinātas tiesiskās attiecības, ko apstiprina prasītājas sniegtā informācija, ka dzīvokļu īpašnieki maksā nomas maksu tieši zemes īpašnieci.

Nepastāv strīds, ka prasītāja kā zemes īpašniece nosūtījusi rēķinus dzīvokļu īpašniekiem un pati iekasē ar zemes nomu saistītos maksājumus. Atbildētājai kā māju pārvaldniecei nav un nevar būt zināms ne dzīvokļu īpašnieku un prasītājas savstarpēji noslēgto vienošanos saturs, ne arī pozīcijas, par kurām samaksa veikta. Arī lietā par minētajiem apstākļiem pierādījumi nav iesniegti, lai gan uz to nepieciešamību atbildētāja norādīja vairākkārt. Šādos apstākļos apsaimniekotājai liegta iespēja atbilstoši Civiltiesprocesa likuma 10.pantā noteiktajam sacikstes principam iesniegt savus aprēķinus un atspēkot prasītājas aprēķinu. Tiesa uzlikusi atbildētājai pienākumu pierādīt faktus, kas jāpierāda prasītājai.

[7.3] Pārsūdzētais spriedums neatbilst Civiltiesprocesa likuma 192.panta prasībām, jo tiesa, pārkāpjot likuma „Par tiesu varu” 16.panta trešajā daļā noteikto, pārskatījusi jau likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumus citās lietās.

Piemēram, Jelgavas tiesas 2017.gada 15.novembra spriedumā lietā Nr. C15222016, piedzenot parādu no dzīvokļa īpašnieka, atzīts, ka mājai /adrese D/, funkcionāli nepieciešamā zemes platība ir 1777 m², bet izskatāmajā lietā tiesa noteica citu platību – 1904 m². Savukārt ar Rīgas rajona tiesas 2017.gada 23.marta spriedumu lietā Nr. C33547316, piedzenot parādu no dzīvokļa īpašnieka, atzīts, ka mājai /adrese C/ funkcionāli nepieciešamā zemes platība ir 4620 m², bet izskatāmajā lietā tiesa noteica citu platību – 6540 m².

Prasītājas pārstāvis, nesniedzot tiesai patiesas ziņas par lietas apstākļiem un neinformējot par to, ka likumīgā spēkā ir stājušies tiesas spriedumi, izšķīrot strīdus starp zemes īpašnieci un dzīvokļu īpašniekiem, pārkāpis Civiltiesprocesa likuma 9.¹ pantā noteikto patiesības paušanas pienākumu.

[7.4] Neviens likums nepiešķir zemes īpašniekam tiesības vienu prasījumu vienlaikus vērst gan pret dzīvokļu īpašniekiem, gan dzīvojamās mājas pārvaldnieku. Pārsūdzētā sprieduma rezultātā veidojas tiesiski neiespējama situācija, kurā no pārvaldnieka tiek piedzīts parāds, kas jau daļēji piedzīts citu tiesvedību laikā no dzīvokļu īpašniekiem. Nav arī juridiska pamata dzīvojamā mājā viena pakalpojuma apmaksai vienlaikus veidot divas norēķinu sistēmas – gan tiešajiem norēķiniem ar zemes īpašnieku, gan veikt norēķinus ar pārvaldnieka starpniecību.

Arī tiesu praksē nostiprināta atziņa, ka situācijā, kurā zemes īpašnieks jau izvēlēties prasīt samaksas pienākuma izpildi no katra dzīvokļa īpašnieka, nav pamata šo prasījumu vēlāk vērst arī pret dzīvojamās mājas pārvaldnieku (sk. *Zemgales rajona tiesas 2018.gada 20.decembra spriedumu lietā Nr. C15221017 (ECLI:LV:ZRT:2018:1220.C15221017.5.S)*). Tiesa, izskatot prasību, par kuru jau daļēji strīds ir izskatīts citā tiesvedībā, pārkāpusi Civiltiesprocesa likuma 132.panta pirmās daļas 4.punktu.

[7.5] Apstākļos, kad mājas īpašnieki norēķinās ar zemes īpašnieku nepastarpināti, pārvaldniekam nav informācijas par šiem norēķiniem un ir liegta iespēja vērsties ar regresa prasību pret konkrētām personām. Līdz ar to pārvaldniekam rodas zaudējumi, kurus, ievērojot taisnīguma principu, nav pamata piedzīt no visiem dzīvokļu īpašniekiem.

[7.6] Atzīstot, ka starp zemes īpašnieku un dzīvojamo māju pārvaldnieku pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, tiesa nepareizi piemērojusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 5.punktu un 6.panta otrās daļas 4.punktu, kā arī nav ievērojusi judikatūrā nostiprināto principu, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieks nav subjekts zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, bet gan ir nonnieka pārstāvis, kurš mājas īpašnieka vārdā veic tam uzdotās pārvaldīšanas darbības (tostarp risina jautājumus par piesaistītās zemes lietošanu). Savukārt izdevumu, kas saistās ar obligāti veicamo mājas pārvaldīšanas darbību, segšana, ir dzīvokļa īpašnieku pienākums.

Turklāt tiesa nav ņēmusi vērā, ka prasītāja iesniegtais parāda summas aprēķins neietver konkrētu dzīvokļu īpašnieku parādu summas, kas savukārt liedz pārvaldniekam prasīt dzīvokļu īpašniekiem naudas līdzekļus sprieduma izpildei. Ne Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, ne Dzīvokļa īpašuma likums neparedz pārvaldnieka tiesības prasīt un dzīvokļa īpašnieka pienākumu iesniegt norēķinu par veiktajiem maksājumiem zemes īpašniekam.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums iepriekš minēto tiesisko attiecību dalībniekiem dod iespēju savstarpējās attiecības privāttiesiskās autonomijas ietvaros organizēt dažādi. Ēkas īpašnieks ir tiesīgs savas mājas pārvaldīšanu nodot citai personai, iesaistot viņu šajā procesā kā vietnieku (atklāto vai kluso). Pārvaldnieks ir persona, kas rīkojas dzīvokļu īpašnieku vārdā, tostarp risina jautājumus saistībā ar mājai piesaistītās zemes lietošanu, bet šī uzdevuma izpildei nepieciešamo izdevumu segšana ir dzīvokļu īpašnieku pienākums neatkarīgi no tā, vai līgumu pārvaldnieks slēdz savā vārdā (īpašnieku kopības vietā) vai dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks (sk. *Senāta 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011) 7.punktu, 2016.gada 22.novembra sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513) 6.2.2.punktu*). Tieši dzīvokļu īpašnieki ir zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekti.

[7.7] Tiesa, izskatot prasību pret vairākām dzīvokļu īpašnieku kopībām vienā lietā, pārkāpusi Civiltiesprocesa likuma 134.panta pirmo daļu, kas paredz prasītāja tiesības apvienot vienā prasības pieteikumā vairākus savstarpēji saistītus prasījumus. Izskatāmajā lietā prasījumiem vienīgā saistība ir tā, ka visām daudzdzīvokļu mājām ir viens pārvaldnieks. Prasījumi pret dažādām dzīvokļu īpašnieku kopībām, kuras pārstāv viens pārvaldnieks, nav saistīti, jo katra īpašnieku kopība neatkarīgi no pārvaldnieka atbild par savu saistību. Lai gan atbildētāja lūgusi izdalīt prasījumus saskaņā ar Civiltiesprocesa likuma 135.panta otro daļu, tiesa šo lūgumu nepamatoti noraidījusi.

Spriedums, kas taisīts pret savstarpēji nesaisītiem zemes nonniekiem, ir prettiesisks ne tikai Civiltiesprocesa likuma 134.panta pirmās daļas pārkāpuma dēļ, bet tas rada arī nesamērīgu privātuma aizskārumu Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulas (ES) 2016/679 izpratnē. Zemes piespiedu nomas attiecību subjekti primāri ir dzīvokļu īpašnieki (dzīvokļu īpašnieku kopība), kam ir tiesības uz konkrētu dzīvojamai mājai piesaistītu zemes platību. Dzīvojamo māju pārvaldniekam ir pienākums sniegt dzīvokļu īpašniekiem aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par attiecīgās dzīvojamās mājas saistībām. Līdz ar to konkrētajā gadījumā SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” būs dzīvokļu īpašniekiem jāuzrāda

spriedums, kurā ietverta informācija attiecas uz dažādiem subjektiem – vairāku dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopībām. Šādas informācijas izplatīšana neatbilst ne minētajai regulai, ne Satversmes 91.pantam.

Motīvu daļa

[8] 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 Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 7.novembra spriedums daļā, ar kuru prasība apmierināta, ir atceļams.

[9] Senāts par nepamatotiem atzīst dzīvojamo māju pārvaldnieces kasācijas sūdzībā ietvertos iebildumus par Civilprocesa likuma 134.panta pirmās daļas, Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulas (ES) 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti (turpmāk arī – Regula) un Satversmes 91.panta pārkāpumu, tādēļ tie nevar būt pamats pārbaudāmā sprieduma atceļšanai turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[9.1] Civilprocesa likuma 134.panta pirmā daļa, noteic, ka prasītājs ir tiesīgs apvienot vienā prasības pieteikumā vairākus savstarpēji saistītus prasījumus.

Izskatāmajā lietā zemes īpašnieks apvienojis vairākus prasījumus, lai atrisinātu strīdu, kas radies saistībā ar viņam piederošās zemes /adrese A/, piespiedu nomu. Nepastāv strīds, ka uz minētā zemes īpašuma atrodas astoņas mājas (ar adresēm /adrese B/, /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese A/, /adrese F/, /adrese G/ un /adrese I/), kuras apsaimnieko SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”.

Par izšķirošo kritēriju vairāku prasījumu ietveršanai prasības pieteikumā likums atzīst to savstarpējo saistību. Ar saistītiem prasījumiem jāsaprot tādi prasījumi, kuru atsevišķa izņemšana nebūtu iespējama vai lietderīga, kuri var novest pie savstarpēji pretrunīgiem spriedumiem vai kuru izņemšana vienas tiesvedības ietvaros, raugoties no procesa efektivitātes viedokļa, var ietekmēt lietas ātrāku izskatīšanu (sk. *Satversmes tiesas 2012.gada 1.novembra sprieduma lietā Nr. 2012-06-01 secinājumu daļas 8.punktu, Senāta 2020.gada 27.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-181/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0227.C37069517.10.S) 9.1.punktu*).

Ievērojot iepriekš minēto, Senāta ieskatā, konkrētajā gadījumā tiesai bija pamats atzīt, ka prasības pieteikumā ietverto prasījumu kopīga izskatīšana ir lietderīga.

[9.2] Savukārt bažas par iespējamo Regulas un Satversmes 91.panta pārkāpumu SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” jau bija paudusi faktisko un tiesisko apstākļu ziņā līdzīgā lietā Nr. SKC-50/2021, norādot uz to, ka sprieduma spēkā stāšanās gadījumā pārvaldniecei būs dzīvokļu īpašniekiem jāuzrāda nolēmums, kurā ietverta informācija attiecas uz dažādiem subjektiem – dažādu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopībām.

Saskaņā ar Regulas 1.panta pirmo daļu šī Regula paredz noteikumus fizisku personu aizsardzībai attiecībā uz personas datu apstrādi un noteikumus personas datu brīvai aprītei. Minētās Regulas 4.panta 1.punkts noteic, ka personas dati ir jebkura informācija, kas attiecas uz identificētu vai identificējamu fizisku personu (datu subjektu).

Izskatāmajā lietā Senāts pievienojas iepriekš minētajā Senāta spriedumā izdarītajam secinājumam, ka Regulas normas nav piemērojamas, jo zemes īpašnieks savu tiesību aizskārums novēršanai cēlis prasību pret juridisku personu – SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”, un tiesas spriedums nesatur fizisku personu identificējošus datus, kā arī jebkādu informāciju par kādas fiziskas personas parādsaistībām (sk. *Senāta 2021.gada 21.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-50/2021 (ECLI:LV:AT:2021:0621.C73291918.27.S) 6.punktu*). Līdz ar to nepamatots ir kasācijas sūdzības iesniedzējas viedoklis, ka ar tiesas starpniecību nesaistīti datu subjekti tiek informēti par to neizpildītajām saistībām.

[10] Kā redzams, kasācijas sūdzībā ir norādīti vairāki argumenti, kas, atbildētājas ieskatā, veido pamatu apgabaltiesas sprieduma atceļšanai kā procesuālo tiesību normu pārkāpuma, tā materiālo tiesību normu nepareizas piemērošanas dēļ.

Tomēr Senāts atzīst, ka kasācijas instances tiesas spriedumā aplūkojamais tiesību jautājums ir sekojošs – vai zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir subjekts, pret kuru vērojama zemes īpašnieka prasība par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Šis jautājums aktualizējams arī tādēļ, ka laikā pēc Senāta 2017.gada 18.oktobra sprieduma, kas taisīts šajā lietā, noraidot tos kasācijas sūdzības argumentus, kuros tās iesniedzēja iebilda pret iespēju zemes piespiedu nomas jautājumus (līgumattiecību nodibināšanu, norēķinu veikšanu) risināt ar mājas pārvaldnieku, Senāta prakse ir būtiski attīstījies, izskaidrojot (konkretizējot) dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesisko attiecību struktūru gan tiesību subjektu savstarpējo attiecību ziņā plašākā izpratnē, gan konkrēti attiecībā uz atbildības jautājumiem.

[10.1] Zemes un ēkas (izskatāmajā lietā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas) dalītā īpašuma (kad zeme un uz tās esošā ēka (būve) ir patstāvīgi īpašuma objekti) normatīvais regulējums radīts Latvijas Republikā pēc neatkarības atjaunošanas īstenotās īpašuma reformas gaitā, likumdevējam paredzot izņēmumu no Civillikuma 968.pantā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa (sk. *likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.pantu*).

„Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina, izpildot likumā noteiktu pienākumu. Zinātniskajā literatūrā tāds tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu” (sk. *Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12.punktu*).

[10.2] „Zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) nosaka likums. Tāpat likums noteic pienākumu zemes īpašniekam un ēkas īpašniekiem savstarpējās no piespiedu nomas izrietošās tiesiskās attiecības noformēt līguma veidā (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkts, 54.pants, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.¹ daļa). [...] Savukārt, ja vienošanās 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*).

Likumā ietvertie un Satversmes tiesas spriedumā atspoguļotie zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka pienākumi, kas izriet uz likuma pamata pastāvošajās tiesiskajās attiecībās, atbilst arī jau pirms apgabaltiesas sprieduma taisīšanas Senāta spriedumos nostiprinātajai atziņai, ka tiesiskās attiecības zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) (sk., piem., *Senāta 2019.gada 8.februāra sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-5/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) 8.1.punktu*).

Minētā atziņa attīstīta Senāta paplašinātajā sastāvā taisītajā 2021.gada 22.apriļa spriedumā lietā Nr. SKC-1/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S](#)), kura 8.punktā atzīts: „[...] Tādējādi nav pamata šaubām, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku, ar ko saprot visus dzīvokļu īpašniekus kopā jeb dzīvokļu īpašnieku kopību”.

Turklāt Senāts paplašinātā sastāvā 2019.gada 12.decembrī t a i s i t a spriedumu l i e t ā Nr. SKC-109/2019 ([ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S](#)), kurā atzina dzīvokļu īpašnieku kopības tiesīspēju. Pamatojoties uz normatīvo aktu sistēmisku un

teleoloģisku iztulkojumu, Senāts secināja, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā (sk. *minētā sprieduma 11.4.4., 11.4.5.punktu*).

[10.3] Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci noteic Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmā un otrā daļa. Dzīvokļu īpašnieku kopība kā patstāvīgs tiesību subjekts pastāv, lai īstenotu dzīvokļu īpašnieku kopīgās intereses, kas pamatā saistītas ar dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošās daļas izmantošanu un dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Minētās kompetences robežas arī nosaka dzīvokļu īpašnieku kopības atbildības ietvaru (sk. *Senāta 2021.gada 22.aprīļa sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-5/2021 (ECLI:LV:AT:2021:0422.C17153914.12.S)* 6.3.punktu).

[10.4] Tādējādi par nomnieku zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās atzīstama katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība kā patstāvīgs subjekts, nevis šo māju pārvaldnieks, šajā gadījumā – SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”, kas ir kopības pārstāve, nevis subjekts šajās materiāltiesiskajās attiecībās. Minēto secinājumu neietekmē pārvaldniekam dots pilnvarojums noslēgt līgumu ar zemes īpašnieku par piesaistītās zemes lietošanu, jo, līgumu noslēdzot, pārvaldnieks uzņemas saistības kopībai, pats nekļūstot par nomas tiesisko attiecību subjektu.

Secinājums, ka, konstatējot piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kurās uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, par šo attiecību subjektu nevar atzīt pārvaldnieku, bet gan dzīvokļu īpašnieku kopību, atbilst arī Senāta 2021.gada 17.jūnija spriedumā lietā Nr. SKC-2/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:0617.C296535.2.S](#)) 7.7.punktā, 2021.gada 21.jūnija spriedumā lietā Nr. SKC-50/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:0621.C73291918.27.S](#)) 9.3.punktā un 2021.gada 30.novembra spriedumā lietā Nr. SKC-78/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:1130.C29391618.9.S](#)) 6.punktā paustajām atziņām.

[10.5] Pārvaldnieks, būdams dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis, par dzīvokļu īpašnieku saistībām veikt zemes nomas maksājumus neatbild.

[...] situācija, kad pārvaldnieks ir pilnvarots pārstāvēt īpašniekus tiesā, nav traktējama tādējādi, ka pārvaldniekam iestājas atbildība par dzīvokļu īpašnieku saistībām, jo šāds pārstāvības veids negroza materiāltiesisko attiecību, kas vienmēr pastāv starp zemes lietotāju (nomnieku) un zemes īpašnieku” (sk. *Senāta 2021.gada 22.aprīļa sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-1/2021 (ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S)* 9.2.2.punktu).

Dzīvojamās mājas pārvaldniekam par kopības vai atsevišķu dzīvokļu īpašnieku parādiem būtu jāatbild ar savu mantu tikai tādā gadījumā, ja viņš būtu tieši uzņēmies atbildēt par kopības vai dzīvokļu īpašnieku saistībām (sk. *Senāta 2021.gada 22.aprīļa sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-5/2021 (ECLI:LV:AT:2021:0422.C17153914.12.S)* 6.5.punktu, 2021.gada 22.aprīļa sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-1/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S](#)) 9.2.2.punktu un 2021.gada 13.maija lēmumu par kļūdas labošanu spriedumā, 2021.gada 17.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-2/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:0617.C29653515.2.S](#)) 7.7.punktu, 2021.gada 21.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-50/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:0621.C73291918.27.S](#)) 9.4.punktu, 2021.gada 8.jūlija sprieduma lietā Nr. SKC-11/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:0708.C30604316.7.S](#)) 9.4.punktu), taču izskatāmajā lietā tiesa šāds apstākļus nav konstatējusi.

Līdz ar to nav pamata taisīt spriedumu par zemes piespiedu nomas maksas parāda piedziņu no pārvaldnieces.

[10.6] Jebkuras lietas izskatīšanā svarīgs ir tās rezultāts – taisnīgs spriedums (sk. *Satversmes tiesas 2014.gada 9.janvāra sprieduma lietā Nr. 2013-08-01 secinājumu daļas 11.punktu*). Arī no Satversmes 1.pantā ietvertā taisnīguma principa izriet, ka tiesas spriešanas uzdevums ir atrast patiesu un taisnīgu lietas risinājumu, citiem vārdiem sakot, tiesas darba rezultātam bez šaubām ir jābūt „taisnīgam spriedumam” (sk. *Satversmes tiesas 2003.gada 4.februāra sprieduma lietā Nr. 2002-06-01 secinājumu daļas 3.punktu*).

Senāts atzīst, ka apmierinot prasību, tiesa taisījusi taisnīguma prasībām neatbilstošu spriedumu, jo uz pārvaldnieci, nepastāvot atbilstošam likuma regulējumam un nekonstatējot vienošanos starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pārvaldnieci par šādas saistības uzņemšanos, nepamatoti ir attiecināta atbildība par citām personām – dzīvokļu īpašniekiem – noteiktā pienākuma maksāt nomas maksu par zemes lietošanu (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu*) nepienācīgu izpildi.

[11] Turklāt nepieciešams norādīt, ka apgabaltiesa, izšķirot strīdu, pilnībā ignorējusi Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu un 97.pantu, uz ko norādījusi arī kasācijas sūdzības iesniedzēja.

Līdz ar to sprieduma motīvu daļā izdarītie secinājumi nav balsīti uz lietā nozīmīgu apstākļu, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, kā arī pierādījumu vispusīgu pārbaudi, analīzi un juridisku novērtējumu, tādējādi pārkāpjot Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu un 432.panta piekto daļu.

[11.1] Lietas materiāliem pievienota maksātnespējīgās akciju sabiedrības „REVERSED” 2016.gada 26.maija vēstule dzīvojamo māju pārvaldnieci, kurā zemes īpašniece informē, ka ir noslēgusi ar dzīvokļu īpašniekiem vienošanos, kā arī saņēmusi no viņiem zemes nomas maksājumus 17 052,03 EUR par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim, tādēļ prasījums izskatāmajā lietā pret māju pārvaldnieci ir samazināms par 9926,50 EUR. Tāpat vēstulē norādīts, ka prasības summa tiks samazināta arī turpmāk, ja iedzīvotāji pildīs noslēgtās vienošanās un tiks noslēgtas jaunas vienošanās.

Savukārt 2019.gada 5.februārī tiesai adresētajā prasības summas precizējumā prasītāja norādīja, ka pēc prasības celšanas tiesā tā ir saņēmusi no dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksājumus 73 118,24 EUR un noslēgusi vienošanos par saistību 425,43 EUR apmērā izpildi, tādēļ no pārvaldnieces lūgts piedzīt atlikušo parādu 32 603,12 EUR par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim.

Minētais neapšaubāmi liecina, ka tiesa bija informēta par zemes īpašnieces vienošanos vismaz ar daļu no dzīvokļu īpašniekiem par savstarpējo norēķinu kārtību, neiesaistot šajā procesā pārvaldnieci. Lietā nav ziņu arī par to, ka vienošanās par šādu maksājumu veikšanas kārtību būtu panākta, vienojoties ar katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību kā zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjektu.

Lietas materiālos nav atrodams prasības summas aprēķins, no kura būtu redzams, kādā veidā katrai dzīvojamai mājai ik gadu aprēķināta nomas maksa. Prasītāja nav iesniegusi pierādījumus par to, kā veidojies parāds, kuru dzīvojamo māju iedzīvotāji, par kuru periodu un uz kāda pamata ir veikuši ar zemes nomu saistītos maksājumus tieši zemes īpašnieci.

Nav saprotama tiesas rīcība, nepieprasot izvērstu parāda aprēķinu un to pamatojošus pierādījumus no prasītājas, spriedumā pārmest atbildētājam, ka tā nav izmantojusi tiesības iesniegt savus parāda summas aprēķinus, ko iepriekš norādītajos apstākļos objektīvi nemaz nebija iespējams izdarīt.

[11.2] Tiesa bez ievēribas atstājusi faktu, ka prasījumus, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, zemes īpašniece vairākās tiesvedībās vienlaikus ir izvirzījusi pret dažādiem subjektiem. Turklāt atsevišķās lietās jau spēkā stājušies galīgie nolēmumi, atzīstot nomas tiesiskās attiecības par nodibinātām ar tādām būtiskajām sastāvdaļām, kas atšķiras no izskatāmajā lietā nodibinātajām.

Piemēram, 2016.gada 1.jūnija iesniegumā tiesai SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” norādījusi uz tiesvedību lietā Nr. C33544516. Minētajā lietā prasītāja 2016.gada 11.maijā cēlusi prasību par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu pret 14 fiziskām personām – dzīvokļu /adrese E/, īpašniekiem (sk. *2.sēj. 65.–70.lp.*). Šeit nomas tiesisko attiecību un parāda veidošanās termiņš (no 2008.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim) daļēji dublējas ar izskatāmajā lietā norādīto, savukārt ēkas uzturēšanai nepieciešamā nomas platība (1831 m²) atšķiras no izskatāmajā lietā noteiktās (1551 m²).

Pārvaldniece 2018.gada 28.septembra iesniegumos (sk. *2.sēj. 117.–118., 124.–125.lp.*) informējusi tiesu par lietu Nr. C15183016, kurā tiek izskatīta zemes īpašnieces prasība par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu pret Jelgavas pilsētas pašvaldību Jelgavas domes

personā un SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”. Arī šajā lietā nomas tiesisko attiecību un parāda veidošanās termiņš (no 2010.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim) daļēji dublējas ar izskatāmajā lietā norādīto, savukārt zemes īpašnieces minētā ēku uzturēšanai nepieciešamā nomas platība atšķiras no izskatāmajā lietā noteiktās: ēkai /adrese B/ – 4355 m² (izskatāmajā lietā – 3854 m²), /adrese C/ – 4620 m² (izskatāmajā lietā – 6540 m²), /adrese E/ – 2282 m² (izskatāmajā lietā – 1551 m²), /adrese F/ – 2562 m² (izskatāmajā lietā – 3885 m²), /adrese G/ – 4930 m² (izskatāmajā lietā – 2834 m²).

Kasācijas sūdzībā norādīts arī uz vēl divām lietām, kurās galīgais nolēmums jau ir stājies likumīgā spēkā:

1) atbilstoši Tiesu informācijas sistēmas datiem lietā Nr. C15222016 likumīgā spēkā stājies Jelgavas tiesas 2017.gada 15.novembra spriedums (AS „Latzemes aktīvi” maza apmēra prasībā pret fizisku personu – dzīvokļa mājā /adrese D/, īpašnieci par parāda piedziņu), ar kuru no dzīvokļa īpašnieces prasītājas labā piedzīts zemes nomas maksas parāds (par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim) 124,77 EUR, NĪN kompensācijas parāds 35,80 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 24,09 EUR. Tiesa lietā konstatēja, ka daudzdzīvokļu mājai /adrese D/ funkcionāli nepieciešamā zemes platība no prasītājam piederošās zemes ir 1777 m² (izskatāmajā lietā – 1904 m²) (sk. *Jelgavas tiesas 2017.gada 15.novembra spriedumu lietā Nr. C-0744-17/11 (ECLI:LV:JELT:2017:1115.C15222016.1.S)*);

2) lietā Nr. C33547316 likumīgā spēkā stājies Rīgas rajona tiesas 2017.gada 23.marta spriedums (AS „Latzemes nekustamie īpašumi” prasībā pret vairākām fiziskām personām – dzīvokļu /adrese C/ īpašniekiem par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu), kurā, piedzenot parādu no atbildētājiem, atzīts, ka nomas priekšmets ir zemes daļa 4620 m² platībā (izskatāmajā lietā – 6540 m²) (sk. *Rīgas rajona tiesas 2017.gada 23.marta spriedumu lietā Nr. C-1145-17/21 (C33547316)*).

[12] Iepriekš norādīto argumentu kopums ir pamats Senāta secinājumam, ka pārbaudāmais spriedums daļā, ar kuru apmierināta prasība, un līdz ar to arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”, atceļams, nododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesā.

[13] Ievērojot Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu, spriedumu atceļot, kasācijas sūdzības iesniedzējai atmaksājama par kasācijas sūdzības iesniegšanu iemaksātā drošības nauda.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu, 474.panta 2.punktu, 477.pantu, Senāts

nosprida

Atcelt Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 7.novembra spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība, kā arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”, un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesā.

Atmaksāt SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore
referente

Senatore

Senatore

I. Lauka

A. Čerņavska

Z. Pētersone