ECLI:LV:AT:2020:0615.C29337317.10.S
Lieta Nr. C29337317, SKC–86/2020
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts

SPRIEDUMS

Rīgā 2020.gada 15.jūnijā

Senāts šādā sastāvā:

senators referents Intars Bisters,

senators Valerijs Maksimovs,

senatore Marika Senkāne

izskatīja rakstveida procesā /pers. B/ un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" kasācijas sūdzības par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 20.augusta spriedumu civillietā /pers. B/ prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Lietas faktiskie apstākļi.

[1.1] Uz 1995.gada 18.janvāra dāvinājuma līguma pamata /pers. B/ zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu (kadastra numurs Nr. /numurs A/) 143 614 m^2 platībā, kas atrodas /adrese A/ (turpmāk - zemesgabals). Uz zemesgabala atrodas astoņas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (/adrese B/, /adrese C/, /adrese D/, /adrese E/, /adrese F/, /adrese G/, /adrese H/ un /adrese I/ (turpmāk - dzīvojamās mājas)).

[1.2] Dzīvojamo māju privatizācijas vajadzībām 1997.gadā izstrādāti tām piesaistītās zemes plāni, saskaņā ar kuriem māju apsaimniekošanai un uzturēšanai noteiktas šādas zemesgabala platības:

1) dzīvojamai mājai /adrese B/ – 6650 m^2;

2) dzīvojamai mājai /adrese C/ – 4196 m^2;

3) dzīvojamai mājai /adrese D/ – 2310 m^2;

4) dzīvojamai mājai /adrese E/ – 2086 m^2;

5) dzīvojamai mājai /adrese A/ – 3821 m^2;

6) dzīvojamai mājai /adrese G/ – 7299 m^2;

7) dzīvojamai mājai /adrese H/ – 4714 m^2;

8) dzīvojamai mājai /adrese I/ – 2067 m^2, (turpmāk visas kopā 1997.gadā noteiktās platības).

[1.3] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu veic SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk apsaimniekotāja).

[1.4] Laika posmā no 2004. līdz 2013.gadam zemesgabala īpašnieks ar apsaimniekotāju slēdzis zemes nomas līgumus par dzīvojamo māju /adrese B//adrese C/,/adrese D/ un /adrese E/, apsaimniekošanai un ekspluatācijai nepieciešamo zemi. Iznomātās platības noteiktas saskaņā ar 2003.gada 20.novembra piesaistāmo zemesgabalu plānu, kas 2004.gada 26.janvārī ticis saskaņots ar Rīgas pašvaldību.

2013.gada 11.novembrī apsaimniekotāja apturēja iepriekš minēto zemes nomas līgumu darbību, norādot, ka 2003.gada 20.novembra plānā

iekļautās piesaistāmo zemesgabalu platības ir lielākas kā 1997.gadā noteiktās.

[1.5] Starp /pers. B/ un apsaimniekotāju 2014. un 2015. noslēgti zemes nomas līgumi par atsevišķu dzīvojamo māju /adrese B//adrese//adrese D/ un /adrese E/, uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamās zemes nomu saskaņā ar 1997.gadā noteiktajām platībām.

[1.6] Pamatojoties uz SIA „Ģeopols" izstrādāto zemesgabala sadales plānu, 2014.gada 23.oktobrī un 2015.gada 2.novembrī Valsts zemes dienestā reģistrētas šādas ar dzīvojamām mājām saistītās zemesgabala zemes vienību daļas (turpmāk 2014.gada plāns):

1) zemes vienība 8143 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, uz kuras atrodas dzīvojamā māja /adrese B/;

2) zemes vienība 3227 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, uz kuras atrodas dzīvojamā māja /adrese E/;

3) zemes vienība 5187 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs D/, uz kuras atrodas dzīvojamā māja /adrese D/;

4) zemes vienība 4865 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs C/, uz kuras atrodas dzīvojamā māja /adrese C/;

5) zemes vienība 3563 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, uz kuras atrodas dzīvojamā māja /adrese A/;

6) zemes vienība 5384 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs G/, uz kuras atrodas dzīvojamā māja /adrese G/;

7) zemes vienība 4946 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs H/, uz kuras atrodas dzīvojamā māja /adrese H/;

8) zemes vienība 2000 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs I/, uz kuras atrodas dzīvojamā māja /adrese I/.

[2] /pers. B/ 2016.gada 20.decembrī Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā cēlis prasību pret apsaimniekotāju par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, zemes nomas maksas parāda un pievienotās vērtības nodokļa piedziņu.

[2.1] Prasības pieteikumā un tās papildinājumā izteikti šādi prasījumi:

1) atzīt, ka starp /pers. B/ un apsaimniekotāju kopš 2016.gada 1.janvāra pastāv beztermiņa zemes nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamām mājām /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adres C/, uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamo zemesgabalu nomu saskaņā ar 2014.gada plāna platībām, ar zemes nomas maksu 6% gadā no attiecīgo zemes vienību kadastrālās vērtības;

2) atzīt, ka starp /pers. B/ un apsaimniekotāju kopš 2017.gada 1.janvāra pastāv beztermiņa zemes nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamo māju /adrese B//adrese C//adrese D/, /adrese E/, /adrese A/, /adrese G/, /adrese H/ un /adrese I/ uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamajiem zemesgabaliem atbilstoši 2014.gada plānam, nosakot, ka zemes nomas maksa 2017.gadā ir 6%, 2018.gadā 5%, bet 2019.gadā – 4% no iznomāto zemes vienību daļu kadastrālās vērtības;

3) piedzīt no apsaimniekotājas /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par dzīvojamām mājām /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adrese C/, iznomātajām zemes vienības daļām (atbilstoši 2014.gada plānam) par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 13.septembrim 76 853,59 EUR un pievienotās vērtības nodokli 16 139,26 EUR;

4) piedzīt no apsaimniekotāja /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par dzīvojamām mājām /adrese A/, /adrese G/, /adres H/ un /adrese I/ iznomātajām zemes vienības daļām par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 13.septembrim 25 846,12 EUR un pievienotās vērtības nodokli 5427,69 EUR.

Prasības pieteikumā norādīts šāds pamatojums.

[2.2] Starp zemesgabala īpašnieku un apsaimniekotāju kopš 2013.gada novembra pastāv strīds par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību, kas atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 13.panta trešajai daļai izšķirams tiesā. Prasītāja ieskatā Valsts zemes dienesta 1997.gada uzziņās (1997.gadā noteiktās platības) norādītie dzīvojamām mājām piesaistāmie zemesgabali nav uzskatāmi par funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem, jo tie noteikti tikai un vienīgi, lai nodrošinātu ēku privatizāciju, kā arī tajos nav ņemta vērā dabā pastāvošā faktiskā situācija.

Lai arī par 2014., 2015. un 2016.gadu puses noslēgušas zemes nomas līgumus par atsevišķu dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamo platību nomu, vadoties pēc 1997.gadā noteiktajām platībām, turpmāk iznomājamās platības nosakāmas pēc 2014.gada plāna. Šādā veidā zemesgabals tiktu pilnībā iznomāts dzīvojamo māju apsaimniekošanai un uzturēšanai, novēršot situāciju, kad ēku īpašnieki bez maksas izmanto zemes platības, kuras prasītājs nevar izmantot, piemēram, veicot apbūvi.

Prasība pamatota ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 2.punktu un 13.panta trešo daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28., 50. un 54.pantu, Civillikuma 1., 1036., 1038., 1039., 2112., 2120., 2122., 2123., 2141., 2146.pantu.

[3] Ar Aizkraukles rajona tiesas 2017.gada 27.septembra spriedumu prasība apmierināta daļēji. Ar spriedumu nodibināts, ka no 2017.gada 1.janvāra starp /pers. B/ un apsaimniekotāju pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamo zemesgabalu nomu platībās, kādas norādītas 2014.gada plānā. Nomas maksa 2017.gadā noteikta 6%, 2018.gadā – 5%, bet 2019.gadā –

4% apmērā no zemesgabala zemes vienību kadastrālās vērtības.

No apsaimniekotājas /pers. B/ labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par dzīvojamo māju /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adrese C/, apsaimniekošanai un uzturēšanai nepieciešamajām platībām par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 13.septembrim 20 930,22 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā no nesamaksātās parāda pamatsummas.

No apsaimniekotājas /pers. B/ labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par dzīvojamo māju /adrese A/, /adrese G/, /adrese H/ un /adrese I/, apsaimniekošanai un uzturēšanai iznomātajām platībām par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 13.septembrim 16 665,36 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā no nesamaksātās parāda pamatsummas.

Prasība noraidīta daļā par zemes, kas nepieciešama dzīvojamo māju /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adres C/, uzturēšanai un apsaimniekošanai, nomas maksas parāda piedziņu par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim.

Prasība par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu noraidīta.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[3.1] Dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšana, pretēji apsaimniekotāja iebildei, ietilpst tiesas kompetencē un tiesvedība lietā turpināma, par cik likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 13.panta trešā daļa noteic, ka strīdus starp zemes īpašnieku (lietotāju) un ēku, būvju un komunikāciju īpašnieku izskata tiesa.

Arī Augstākās tiesas spriedumi, kas pieņemti vairāk kā gadu pēc tam, kad spēkā stājās 2014.gada 19.jūnija „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"", papildinot likumu ar 85.pantu, un nosakot, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības pārskatīšanu pašvaldībā var ierosināt kā zemes, tā arī dzīvokļu īpašnieki, norāda uz to, ka strīds par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību izskatāms civilprocesuālā, ne administratīvā kārtībā.

[3.2] Lietā nav strīda par to, ka dzīvojamās mājas atrodas uz prasītājam piederošas zemes. Tāpat nav strīda, ka starp zemes īpašnieku un dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem izveidojušās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata.

Pusēm ir atšķirīgi viedokļi par zemesgabalu platībām, kas nepieciešamas dzīvojamo māju apsaimniekošanai un uzturēšanai. Prasītājs vēlas, lai apsaimniekotāja slēdz nomas līgumu par zemju platībām, kādas noteiktas 2014.gada plānā. Turpretī apsaimniekotājas ieskatā jāvadās pēc 1997.gadā noteiktām platībām (kas ir mazākas par prasītāja piedāvātajām), jo, neesot dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumam, apsaimniekotāja nav tiesīga vienoties ar prasītāju par privatizācijas procesā ēkām noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu palielināšanu.

[3.3] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa noteic zemesgabala īpašnieka pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Funkcionāli nepieciešamie zemesgabali visām dzīvojamām mājām noteikti 1997.gadā (*sk. lietas 2.sēj., 27.-30.lp., 179.-181.lp.*), bet prasītājs vēlas to platības mainīt atbilstoši SIA „Ģeopols" izstrādātajam situācijas plānam (*sk. lietas 2.sēj., 93.-100.lp.*).

No 2014.gada plāna izriet, ka 1997.gadā noteiktās zemju platības pārklājas viena ar otru. Atsevišķām ēkām nav paredzēti piebraucamie un gājēju ceļi, kā arī nav paredzētas zaļās zonas un automašīnu stāvvietas.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 20.punkts noteic, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemesgabala detālplānojumā.

Prasītāja norādītā nomas platība atbilst katrai dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai un, nosakot jaunas funkcionāli nepieciešamās platības, tiks novērstas privatizācijas laikā pieļautās nepilnības, piemēram, zemju pārklāšanās, atsevišķām ēkām tiks paredzētas ietves, pagalmi, kā arī piebraucamie ceļi, bez kuriem dzīvojamo māju ekspluatācija nav iespējama.

Par prasītāja piedāvāto nomas platību pamatotību netieši liecina arī fakts, ka laika posmā no 2003. līdz 2013.gadam dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki nomāja platības, kādas norādītas arhitektes /pers. E/ 2003.gada 20.novembra piesaistāmo zemesgabalu plānā un kas būtiski neatšķiras no 2014.gada plāna. Nepieciešamība pārskatīt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības izriet arī no apsvēruma, ka teritorijas, kas nav tieši vajadzīgas dzīvojamo māju apsaimniekošanai un uzturēšanai, bet pieguļ attiecīgajām ēkām, ir pārāk mazas, lai zemes īpašnieks varētu tās izmantot citiem mērķiem, piemēram, daudzdzīvokļu ēku celtniecībai.

Tā kā strīds par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtiskajām sastāvdaļām nodots tiesas izšķiršanai, tad, pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro un 2.[1] daļu, zemes nomas maksa par 2017.gadu noteicama 6%, 2018.gadā – 5%, bet 2019.gadā – 4% no zemesgabala kadastrālās vērtības.

[3.4] Prasība daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu apmierināma daļēji, izslēdzot no parāda aprēķina laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz tā paša gada 31.decembrim par dzīvojamām mājām /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adrese C/, funkcionāli nepieciešamo zemi, jo apsaimniekotāja parādu 21 503,53 EUR samaksāja 2017.gada 7.septembrī.

Prasītāja iebildums, ka starp pusēm nebija panākta vienošanās par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību priekšmetu un nomas maksas apmēru, ir pretrunā pušu savstarpējā sarakstē paustajam (*sk. lietas 2.sēj., 214.-218.lp.*).

Tāpat no parāda aprēķina izslēdzami 19 932,53 EUR, ko apsaimniekotāja samaksājusi 2017.gada 7.septembrī.

[3.5] Prasība daļā par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu noraidāma, jo likums „Par pievienotās vērtības nodokli" nodokļa maksāšanas pienākumu uzliek zemes, ne dzīvokļa īpašniekam, kura saistības apmērs noteikts likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās".

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar apsaimniekotājas apelācijas sūdzību un /pers. B/ pretapelācijas sūdzību, Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2018.gada 20.augusta spriedumu prasību apmierinājusi daļēji.

Ar spriedumu konstatēts, ka starp /pers. B/ un apsaimniekotāju kopš 2017.gada 1.janvāra līdz Rīgas pašvaldības lēmuma par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības pārskatīšanu spēkā stāšanās brīdim pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar šādām līguma būtiskajām sastāvdaļām: zemes nomas maksa atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajai daļai, proti, 2017.gadā nomas maksa ir 6% no zemes kadastrālās vērtības, 2018.gadā nomas maksa ir 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; nomas priekšmets – dzīvojamām mājām 1997.gadā noteiktās funkcionāli nepieciešamās zemes platības.

No apsaimniekotājas /pers. B/ labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim 56 945,67 EUR un tiesas izdevumi 2323,50 EUR, nosakot prasītājam tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt 6% gadā no piedzītās, bet nesamaksātās parāda summas.

Prasība daļā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu par dzīvojamām mājām /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adrese C/, par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim, noraidīta. Prasība daļā par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu arīdzan noraidīta.

Tiesvedība izbeigta prasības daļā, kurā lūgts konstatēt, ka starp /pers. B/ un apsaimniekotāju kopš 2017.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem saskaņā ar 2014.gada plānu.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[4.1] Kopš 2015.gada 1.jūlija ir spēkā grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju". Likums papildināts ar 85. un 86.pantu, kas paredz, ka pēc zemes vai dzīvokļa īpašnieka pieteikuma pašvaldība uzsāk dzīvojamai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības pārskatīšanu, savukārt pašvaldības lēmums pārsūdzams Administratīvā procesa likuma kārtībā. No minētā izriet, ka, sākot ar 2015.gada 1.jūliju, strīdi par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību pārskatīšanu risināmi Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.panta septītā daļa noteic, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības pārskatīšanas procedūras uzsākšana nemaina jau agrāk nodibinātās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības līdz brīdim, kamēr spēkā stāsies pašvaldības lēmums, ar kuru noteiktas jaunas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu robežas.

Abiem lietas dalībniekiem ir zināms, ka ar Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2016.gada 17.jūnija lēmumu uzsākta tematisko plānojumu izstrāde visam kvartālam starp /nosaukums/ ielām, Rīgā, reaģējot uz dzīvojamās mājas /adrese G/, dzīvokļu īpašnieku kopības iesniegumu par mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības pārskatīšanu.

Uz lietas izskatīšanas dienu minētais process nav noslēdzies, tāpēc, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.panta septīto daļu, tiesai ir pienākums izskatīt strīdu daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu, ņemot vērā 1997.gadā noteiktās platības.

Prasītāja uzskats, ka 1997.gadā, uzsākot dzīvojamo māju privatizāciju, nebija jānosaka ēkām funkcionāli nepieciešamie zemesgabali, ir kļūdains.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punkts (vēsturiskā redakcija, kas bija spēkā no 1997.gada 1.janvāra līdz 1997.gada 10.jūlijam) paredz, ka dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamās mājas ekspluatācijai nepieciešamo zemesgabalu un reģistrētu māju zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai.

Arī Augstākā tiesa norādījusi, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšana ir viena no darbībām, kas veicama, sagatavojot dzīvojamo māju privatizācijai (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 5.oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-250/2017 (ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S)*). Citiem vārdiem, dzīvojamo māju privatizācija nebūtu bijusi iespējama, pirms tam nenosakot to ekspluatācijai un uzturēšanai nepieciešamos zemesgabalus, kas atspoguļoti 1997.gadā noteiktajās platībās.

Tā kā prasība celta ne vien ar mērķi konstatēt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu un piedzīt zemes nomas maksas parādu, bet arīdzan pārskatīt dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības, tiesvedība prasības daļā, kurā lūgts konstatēt zemes nomas priekšmetu atbilstoši 2014.gada platību plānam, izbeidzama saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 1.punktu, jo šis strīds risināms administratīvā, ne civilprocesuālā kārtībā.

[4.2] Apsaimniekotāja nav apstrīdējusi prasītāja iesniegtos pierādījumus par zemesgabala zemes vienību daļu kadastrālo vērtību 2016.gadā, kas 2017.gadā nav mainījusies, tādēļ nomas maksas parādu par 2017.gadu tiesa aprēķina, vispirms nosakot viena kvadrātmetra kadastrālo vērtību (katrai zemes vienības daļai, ņemot vērā prasītāja zemesgabala sadalīšanu vienībās, kas reģistrēta Valsts kadastra informācijas sistēmā) un iegūtās vērtības reizinot ar katrai dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību atbilstoši 1997.gadā noteiktajām platībām. No kopējās zemes nomas maksas par dzīvojamām mājām 2017.gadā iznomāto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nomu (76 878,20 EUR) atskaitāmi 19 932,53 EUR, ko apsaimniekotāja 2017.gada 7.septembrī pārskaitījusi prasītājam kā nomas maksu par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 30.jūnijam.

[4.3] Noraidot prasību daļā, kurā lūgts konstatēt zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu laika posmā no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim par dzīvojamām mājām /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adrese C/, funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem un piedzīt zemes nomas maksas parādu, tiesas kolēģija pievienojas Aizkraukles rajona tiesas 2017.gada 27.septembra sprieduma argumentācijai un saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu pirmās instances tiesas apsvērumus neatkārto.

Atbilstoši Civillikuma 1488.pantam, darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts. Lai arī līgums par iepriekš uzskaitītajām dzīvojamajām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību nomu 2016.gadā nebija noslēgts rakstveidā, tomēr pušu sarakste (*sk. lietas 2.sēj., 214.-218.lp.*) pierāda, ka vienošanās par nomas būtiskajām sastāvdaļām – platību un maksu, bija panākta. Apsaimniekotāja 2017.gada 7.septembrī samaksāja nomas maksu par attiecīgo laika posmu 21 503,53 EUR.

[4.4] Pirmās instances tiesas secinājums, ka pašlaik spēkā esošais Pievienotās vērtības nodokļa likums un iepriekš likums „Par pievienotās vērtības nodokli" regulē tiesiskās attiecības starp prasītāju un valsti, atbilst Augstākās tiesas judikatūrai (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 28.decembra spriedums lietā Nr. SKC-110/2015 (C28261709), 2018.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S)*). Šajos spriedumos arīdzan secināts, ka dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksas apmērs noteikts likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju".

[5] Kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 20.augusta spriedumu iesniedzis /pers. B/, lūdzot to atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[5.1] Tiesas secinājums, ka 1997.gadā noteiktās platības ir funkcionāli nepieciešamie zemesgabali, kuru pārskatīšana nav tās kompetencē, izdarīts, ignorējot virkni materiālo tiesību normu un nevērtējot prasītāja argumentus jautājumā par to, ka normatīvie akti laikā, kad viņš ieguva zemi īpašumā, paredzēja zemes īpašnieka pienākumu slēgt līgumu par zemes, ne funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, nomu.

Tiesa nav ņēmusi vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28.pantu. Attiecīgā norma 1995.gada 21.jūnija redakcijā, kas spēkā stājās 1995.gada 25.jūlijā, noteica, ka privatizējamā vai nomā uz 99 gadiem nododamā dzīvojamās mājas ekspluatācijai nepieciešamā zemesgabala platību un robežas nosaka likuma „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" noteiktajā kārtībā. Proti, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals bija nosakāms tikai gadījumos, kad ēka atradās uz valsts vai pašvaldības, nevis privātpersonas zemes.

Pirms dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas ir jāizstrādā kvartāla vienkāršotais detālplānojums, kā to noteic 1997.gada 18.decembrī Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas apstiprinātā „Metodika zemes gabalu noteikšanai pie privatizējamām daudzdzīvokļu mājām". Šāds detālplānojums nav izstrādāts, bet tiesa to ignorējusi.

Uz faktu, ka 1997.gadā noteiktās platības nav funkcionāli nepieciešamie zemesgabali, norāda arī Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālā nodaļa un Rīgas pilsētas Dzīvojamo māju privatizācijas komisija.

[5.2] Abas puses lietas izskatīšanas gaitā norādīja, ka zemes nomas līgumos, ko tās slēgušas laika posmā no 2004. līdz 2013.gadam, nomājamās platības norādītas saskaņā ar dzīvojamām mājām piesaistāmo zemes gabalu plānu, kuru izstrādājusi arhitekte /pers. E/. Ņemot vērā faktu, ka zemes un dzīvokļu īpašnieku pienākums slēgt nomas līgumu par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu likumā „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" noteikts vien ar 2014.gada 1.oktobra grozījumiem, papildinot 54.pantu (pirms grozījumu izdarīšanas 54.panta pirmā daļa noteica zemes īpašnieka pienākumu slēgt nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku par zemes nomu), un Pārejas noteikumu 50.punktā īpaši paredzēts, ka grozījumi neattiecas uz zemes nomas līgumiem, kas noslēgti līdz 2014.gada 31.decembrim, proti, zemi turpina nomāt līgumā noteiktajā platībā, jo absurdāks kļūst tiesas secinājums, ka nomas priekšmets ir 1997.gadā noteiktās platības.

[5.3] Slēdziens, ka nomas priekšmets nosakāms saskaņā ar 1997.gadā noteiktajām platībām, nevis 2014.gada plānu, neatbilst faktiskajiem apstākļiem un rada situāciju, kurā dzīvokļu īpašnieki vairumā gadījumu lieto lielākas zemes platības, nekā Valsts zemes dienesta uzziņās norādītās, un prasītājs nesaņem nomas maksu par visu nomā faktiski nodoto zemi.

Uz nepieciešamību nomas priekšmetu noteikt saskaņā ar prasītāja piedāvāto 2014.gada plānu norāda arī tas, ka uz attiecīgā plāna pamata veiktā zemesgabala reālā sadale ir reģistrēta Valsts zemes dienestā, zemes vienībām ir noteikti kadastra apzīmējumi un piešķirts zemes lietošanas mērķis, kā arī veikta kadastrālā vērtēšana. Arī tiesa netieši atbalstījusi šādu risinājumu, jo, aprēķinot zemes nomas maksu, vadījusies pēc prasītāja iesniegto zemes vienību kadastrālās vērtības.

[5.4] Tiesvedības izbeigšana prasības daļā, kurā lūgts konstatēt zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu ar būtiskajām sastāvdaļām – 2014.gada plānā norādītajām dzīvojamām mājām piesaistītajām zemes platībām un likumā noteiktajiem nomas maksas apmēriem, neatbilst Augstākās tiesas judikatūrai, saskaņā ar kuru dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes platība, kas noteikta, sagatavojot dzīvojamo māju privatizācijai, var tikt pārskatīta tiesā saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 13.panta trešo daļu (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-3/2009 (C39084206), Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 29.oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-170/2015 (C28364210), Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 9.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-39/2016 (C29604811), Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 28.decembra spriedumu lietā Nr. SKC-110/2015 (C28261709)*). Tā kā šie spriedumi pieņemti pēc 2015.gada 1.jūlija, kad spēkā stājās „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"", papildinot to ar 85. un 86.pantu, jāsecina, ka tiesas norāde par strīda pakļautību administratīvajai, nevis civilajai tiesai, nav pamatota.

[5.5] Noraidot prasību daļā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, zemes nomas maksas parāda piedziņu par 2016.gadu par platībām, kas atrodas dzīvojamo māju /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adrese C/, dzīvokļu īpašnieku lietošanā, tiesa nepamatoti atsaukusies uz Civillikuma 1488.pantu, pilnībā ignorējot Civillikuma 1427. un 1431.pantu. Apstāklis, ka apsaimniekotāja pēc tiesvedības ierosināšanas pārskaitīja /pers. B/ pēc saviem ieskatiem aprēķinātu nomas maksu nevar tikt iztulkots kā pušu vienošanās par nomas attiecību būtiskajām sastāvdaļām, neesot rakstveida

līgumam.

[5.6] Nomas maksa jāaprēķina atbilstoši 2014.gada plānam. Nomas maksas apmērs par 2017.gadu visām dzīvojamām mājām kopā ir 82 022,52 EUR. Atņemot apsaimniekotājas 2017.gada 7.septembrī pārskaitītos 19 932,53 EUR (no kuriem jāatrēķina pievienotās vērtības nodoklis, tādējādi iegūstot 16 473,17 EUR), secināms, ka tiesai vajadzēja piedzīt nomas maksas parādu 65 549,35 EUR nevis 56 945,37 EUR.

[5.7] Likums „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" nekonkurē ar likumu „Par pievienotās vērtības nodokli", jo tiem katram ir savs, atšķirīgs regulēšanas priekšmets. Pievienotās vērtības nodokļa maksāšanas pienākumu un darījumus, kas ar to apliekami, noteic tieši pēdējais. Zemes noma ir ar pievienotās vērtības nodokli apliekams darījums.

[5.8] Spriedumā pieļauts Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas pārkāpums, nepiedzenot prasītāja labā valsts nodevu 3803,27 EUR par prasības apmierināto daļu, kurā tika lūgts konstatēt zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu. Tāpat spriedumā konstatējams arīdzan Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas pārkāpums, jo nav izlemts jautājums par ar lietas vešanu saistīto izdevumu advokāta palīdzības samaksai piedziņu, lai arī attiecīgais lūgums izteikts apelācijas instances tiesas sēdē.

[6] Kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 20.augusta spriedumu iesniegusi apsaimniekotāja, pārsūdzot to daļā, ar kuru /pers. B/ labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim 56 945,67 EUR un tiesas izdevumi 2323,50 EUR, lūdzot spriedumu šajā daļā atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apgabaltiesā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[6.1] Aprēķinot zemes nomas maksas parādu par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim, tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu.

Minētā norma paredz, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Lai arī tiesa atzinusi, ka zemes nomas priekšmets ir 1997.gadā noteiktās platības, prasība daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu izspriesta, balstoties uz prasītāja piedāvāto zemesgabala zemes vienību kadastrālo vērtību, kas būtiski atšķiras no visa zemesgabala kadastrālās vērtības, tāpēc pieņemts pretrunīgs spriedums.

Zemes īpašnieka vienpusēja rīcība, sadalot zemesgabalu atsevišķās vienībās, nevar ietekmēt privatizēto objektu (dzīvokļu) īpašnieku tiesību un pienākumu apjomu.

Tiesas secinājums, ka starp pusēm nav strīda par zemes vienību kadastrālo vērtību 2017.gadā, lai arī pareizs, nav būtisks, jo tas nesniedz atbildi uz jautājumu, kāpēc zemes vienību kadastrālā vērtība izmantota zemes nomas maksas noteikšanai, ja ar spriedumu nodibināts, ka nomas attiecības pastāv par zemesgabalu kā vienu veselumu.

Ja par pamatu zemes nomas maksas aprēķināšanai tiek izmantota zemesgabala zemes vienību kadastrālā vērtība, kā to darījusi tiesa, tad viena kvadrātmetra vērtība ir no 38,64 līdz 38,72 EUR un zemes nomas maksas apmērs par 2017.gadu ir 76 878,20 EUR. Savukārt, ja zemes nomas maksas aprēķināšanai tiek izmantota visa zemesgabala kadastrālā vērtība, kā to nosaka likums, tad viena kvadrātmetra kadastrālā vērtība ir 29,86 EUR un zemes nomas maksas apmērs par iepriekš norādīto laika posmu ir 57 676,98 EUR. Nepareizi piemērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu, apelācijas instances tiesa par 19 932,53 EUR palielinājusi piedzenamā parāda apmēru.

No sprieduma redzams, ka tiesa piekritusi iepriekš izklāstītajiem apsaimniekotājas argumentiem, ko apstiprina prasības noraidīšana daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu par dzīvojamām mājām /adrese B//adrese E//adrese E/ un /adrese C/, iznomātajām platībām 2016.gadā, secinot, ka 2017.gada 7.septembrī apsaimniekotāja norēķinājusies par attiecīgo pakalpojumu. Apsaimniekotāja zemes nomas maksu par 2016.gadu aprēķināja no visa zemesgabala, nevis zemes vienību kadastrālās vērtības, un tiesa par to pārliecinājās, iepazīstoties ar lietai pievienotajiem parāda aprēķiniem. Prasības noraidīšana daļā par zemes nomas maksas piedziņu par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 30.jūnijam, balstoties uz faktu, ka apsaimniekotāja 2017.gada 7.septembrī /pers. B/ pārskaitīja nomas maksu par 2017.gada pirmajiem diviem ceturkšņiem vēlreiz pierāda, ka jautājumā par zemes nomas maksas parāda apmēru tiesas spriedums ir pretrunīgs, par cik zemes nomas maksa par attiecīgo laika posmu arī aprēķināta no visa zemesgabala kadastrālās vērtības.

[6.2] Zemes nomas maksas parāda aprēķinā tiesa nav ņēmusi vērā apelācijas sūdzībā norādīto, ka mājai /adrese G/, privatizācijas procesa ietvaros kā funkcionāli nepieciešams tika noteikts zemesgabals 7299 m^2 platībā, taču, veicot zemesgabala reālu sadali zemes vienībās, 950 m^2 no tā iznomāti, citām blakus esošajām mājām, ko atzina prasītāja pārstāvji. Mājai /adrese G/, nomas maksa aprēķināma par faktiski lietotajiem zemes 6349 m^2, kas atbilstu Civillikuma 2147.panta 3.punkta prasībām

Motīvu daļa

Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kuras to pārsūdzējušas, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums daļā, ar kuru noraidīta prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim, atzīts, ka kopš 2017.gada 1.janvāra starp /pers. B/ un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nomu atbilstoši 1997.gadā noteiktām platībām, izbeigta tiesvedība par zemes nomas platību pārskatīšanu, atstājams negrozīts, bet pārējā daļā tas atceļams.

[7] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu un šā likuma 54.pantu, zemes

piespiedu nomas attiecību subjekts primāri ir mājas īpašnieks (dzīvokļu īpašnieku kopība), proti, zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem. Apsaimniekotājs šajā tiesiskajā attiecībā iesaistīts kā pilnvarnieks caur atklātās (apsaimniekotājs rīkojas ēkas īpašnieka vietā un vārdā) vai klusās (apsaimniekotājs rīkojas savā vārdā, bet ēkas īpašnieka vietā, t.i., viņa labā, interesēs un uz viņa rēķina) vietniecības institūtu (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011) 7.punktu, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 8.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-305/207 (ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S) 7.punktu*).

Izskatāmajā lietā zemes īpašnieks prasību par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtisko sastāvdaļu noteikšanu cēlis uzreiz par astoņām dzīvojamām mājām. Apstāklis, ka visas dzīvojamās mājas atrodas uz viena zemesgabala un to pārvaldīšanu veic viens apsaimniekotājs, nepārveido divpusēju tiesisko attiecību „zemes īpašnieks ? dzīvojamās mājas īpašnieks" uz daudzpusēju „zemes īpašnieks ? visu dzīvokļu īpašnieku kopību kopums". Citiem vārdiem, apsaimniekotājs, iekasējot zemes nomas maksu, rīkojas katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku uzdevumā (*sal. Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 17.jūlija sprieduma lietā Nr. SKC-43/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0717.C30601915.2.S) 6.punktu*).

Tiesiskā attiecība izslēdz pamatu runāt par visām mājām vienotu, nedalītu nomas maksas parādu, tāpēc Senāts nevar atstāt bez ievērības apstākli, ka no pārbaudāmā sprieduma rezolutīvās daļas par zemes nomas maksas parāda piedziņu nav iespējams nošķirt katras dzīvojamās mājas īpašnieka nomas saistības apmēru.

[8] Lietā ir atbildams tiesību jautājums, vai zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvarā zemes īpašnieks ir tiesīgs vienpusēji pārskatīt to būtiskās sastāvdaļas, t.i., dzīvojamo māju uzturēšanai funkcionāli nepieciešamo zemes platību un nomas maksu.

Prasītāja vienpusēja rīcība, veicot zemesgabala sadali zemes vienībās, kas pārgroza nomas tiesisko attiecību priekšmetu, kadastrālo vērtību un līdz ar to arī nomas maksas apmēru, nav atzīstama par saistošu dzīvojamo māju īpašniekiem. Arī fakts, ka zemes īpašnieka vienpusējā rīcība zemesgabala sadalē atspoguļota Valsts zemes dienesta informācijas sistēmā, nepārgroza dzīvojamo māju īpašnieku saistību apmēru, jo ēkām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību pārskatīšanai kopš 2015.gada 1.jūlija noteikta īpaša kārtība.

[9] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punkts paredz, ka dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamās mājas ekspluatācijai nepieciešamo zemesgabalu un reģistrētu māju zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai.

Lietā neviena no pusēm nav apšaubījusi, ka visas dzīvojamās mājas nodotas privatizācijai, kas nozīmē, ka likumā noteiktais priekšnoteikums šā procesa uzsākšanai, proti, dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšana, bija izpildīts.

Var piekrist prasītāja kasācijas sūdzībā norādītajam, ka šīs funkcionāli nepieciešamās platības noteiktas ar dažādām nepilnībām un pat kļūdām, taču, kā tas norādīts turpmāk, šo platību pārskatīšana kopš 2015.gada 1.jūlija notiek administratīvā kārtībā.

[10] Nav apstrīdams nedz tas, ka zemes nomas tiesisko attiecību dalībnieki tiesīgi brīvprātīgi vienoties par šo attiecību būtiskajām sastāvdaļām, nedz arī tas, ka vienošanās neesības gadījumā (piemēram, kā izskatāmajā lietā, dzīvokļu īpašniekiem nepiekrītot nomāt platības, kas ir lielākas par 1997.gadā noteiktajām), formalizējot uz likuma pamata pastāvošās zemes nomas tiesiskās attiecības, tiesa atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajai un otrajai daļai konstatē jeb atzīst zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu par likumā noteikto priekšmetu un maksu.

Tas apstāklis, ka no 2004. līdz 2013.gadam slēgtajos zemes nomas līgumos norādītas no 1997.gadā noteiktajām atšķirīgas platības, nevar kalpot par pamatu, lai tiesas ceļā civilprocesuālā kārtībā pārskatītu iepriekš privatizācijas procesā noteiktu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības. Turklāt laikā posmā par 2014. un 2015. gadu dzīvojamo māju /adrese B//adrese C//adrese D/ un/adrese E/, uzturēšanai un apsaimniekošanai zemes noma pielīgta saskaņā ar 1997.gadā noteiktajām platībām.

[11] Prasītāja kasācijas sūdzībā paustais apsvērums par tiesvedības nepamatotu izbeigšanu prasības daļā, kurā lūgts konstatēt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu atbilstoši 2014.gada plāna platībām, ir pretrunā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.pantu, kurā *expressis verbis* noteikts, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības pārskatīšana veicama administratīvā kārtībā, un Pārejas noteikumu 52.punktu, kas noteic, ka attiecīgais noteikums stājas spēkā 2015.gada 1.jūlijā.

Apstāklis, ka Senāts arīdzan pēc 2015.gada 1.jūlija izskatījis lietas, kurās strīds bijis par ēkām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību, liecina vien par to, ka tiesvedība attiecīgajās lietās uzsākta pirms 2015.gada 1.jūlija. Tā, 2017.gada 5.oktobra spriedumā lietā Nr. SKC-250/2017 (ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S), Senāts jo īpaši uzsvēris, ka laikā pēc dzīvojamās mājas privatizācijas pabeigšanas un līdz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.panta spēkā stāšanās 2015.gada 1.jūlijā, likumdevējs nebija tieši piešķīris funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas (grozīšanas) funkciju nevienai institūcijai. Tāpēc strīdi bija izskatāmi civilā tiesā saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikās pilsētās" 13.panta trešo daļu – vispārīgo tiesību normu, kas noteic, ka strīdus starp zemes īpašnieku (lietotāju) un ēku, būvju un komunikāciju īpašnieku (lietotāju) izskata tiesa.

Šajā lietā prasība celta 2016.gada 20.decembrī, kas izslēdz iespēju tiesas ceļā civilprocesuālā kārtībā pārskatīt iepriekš privatizācijas procesā noteiktu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības, tāpēc tiesvedība šajā daļā izbeigta pamatoti.

[12] Noraidot prasību daļā par 2016.gada zemes nomas maksas parāda piedziņu par dzīvojamām mājām /adrese B//adrese E//adrese D/ un /adrese C/, iznomātajām platībām, tiesa pamatoti ņēmusi vērā 2017.gada 7.septembra maksājuma uzdevumu, kas pierāda, ka zemes nomas maksa par attiecīgo laika posmu samaksāta. Pārmetums tiesai, ka tā, lietā neesot attiecīgiem pierādījumiem (parakstītam zemes nomas līgumam) par pušu saskanīgu gribu, nepamatoti noraidījusi prasību attiecīgajā daļā, balstīts jau iepriekš par kļūdainu atzītajā pieņēmumā, ka zemes īpašnieks vienpusējā kārtā var mainīt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas.

Neatkarīgi no tā, bija vai nebija puses noslēgušas zemes nomas līgumu par iepriekš norādītajām mājām nepieciešamo platību nomu,

apsaimniekotāja 2017.gada 7.septembrī norēķinājās par iepriekšējo periodu, nomas maksu aprēķinot saskaņā ar likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā un otrajā daļā (likuma redakcija, kas bija spēkā līdz 2019.gada 30.aprīlim) noteiktajām prasībām.

[13] Prasītāja kasācijas sūdzības argumenti par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu nepelna ievērību, jo šajā jautājumā pastāv stabila judikatūra un pārbaudāmais spriedums tai atbilst (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011), Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018.gada 27.jūnija spriedumu lietā Nr. SKC-5/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S)*).

[14] Pamatoti kasācijas sūdzībā norādīts uz Civilprocesa likuma 44.panta pārkāpumu.

Šā panta otrā daļa noteic, ka ar lietas vešanu saistītie izdevumi piedzenami no atbildētāja par labu prasītājam, ja prasība tiek pilnīgi vai daļēji apmierināta. No apelācijas instances tiesas sprieduma izriet, ka prasība tika daļēji apmierināta, taču 2018.gada 18.aprīļa tiesas sēdē pieteiktais lūgums atlīdzināt izdevumus, kas prasītājam radušies advokāta pakalpojumu samaksai, nav izlemts.

[15] Pareizi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" kasācijas sūdzībā norādīts, ka spriedums par nomas maksas parādu laika posmā 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim ir pretrunīgs un tāpēc neatbilst Civilprocesa likuma 193.panta piektās daļas prasībām par tiesas secinājumu pamatotību.

To, ka likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" neparedz zemes īpašniekam tiesības vienpusējā kārtā grozīt zemes nomas priekšmetu, atzinusi apelācijas instances tiesa, izbeidzot tiesvedību par dzīvojamajām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanu atbilstoši 2014.gada plānam, taču zemes nomas maksu par šo laika posmu noteikusi kļūdaini, vadoties no 2014.gada plānā norādīto zemesgabala zemes vienību, nevis visa zemesgabala kadastrālās vērtības.

Tas nonāk pretrunā arī ar tiesas rīcību, noraidot prasību daļā par nomas maksas parāda piedziņu par 2016.gadu sakarā ar saistības izpildi. Nomas maksa par šo laika posmu aprēķināta pēc 1997.gadā noteiktajām platībām no visa zemesgabala kadastrālās vērtības.

[16] Attiecībā uz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" kasācijas sūdzības apsvērumu, ka tiesa dzīvojamajai mājai /adrese G/, nav samazinājusi funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību par 950 m^2, kas nodoti nomā trešajām personām, Senāts konstatē, ka šāds arguments, lai arī norādīts apelācijas sūdzībā, spriedumā nav apsvērts. Secināms, ka tiesa nav izpildījusi Civilprocesa likuma 426.panta pirmajā daļā noteikto pienākumu izskatīt lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā tajā lūgts.

[17] Spriedums tiek atcelts sakarā ar trūkumiem, kas norādīti abu pušu kasācijas sūdzībās, tāpēc drošības nauda saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu atmaksājama abiem prāvniekiem.

Tiesāšanās izdevumiem nav patstāvīga rakstura un, izskatot lietu atkārtoti, maksājamo izdevumu proporcija var mainīties, tāpēc spriedums arī šajā daļā atceļams.

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda:

Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 20.augusta spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par nomas maksas parāda piedziņu par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim, atzīts, ka kopš 2017.gada 1.janvāra starp /pers. B/ un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nomu atbilstoši 1997.gadā noteiktām platībām, izbeigta tiesvedība par nomas priekšmeta pārskatīšanu, atstāt negrozītu, bet pārējā daļā atcelt un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt /pers. B/ drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Atmaksāt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senators I.Bisters
Senators V.Maksimovs
Senatore M.Senkāne