Lieta Nr.C29604811
SKC – 39/2016

S P R I E D U M S

Rīgā 2016.gada 9.februārī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:

tiesnese referente M.Zāģere

tiesnesis I.Bisters

tiesnese I.Garda

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar atbildētājas DzĪKS „Tīnūži" pārstāvja kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 10.aprīļa spriedumu /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ prasībā pret DzĪKS „Tīnūži" par zemes nomas līguma grozīšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

A p r a k s t o š ā d a ļ a

[1] /pers. C/, /pers. B/ un /pers. D/ katram pieder 1/3 domājamā daļa no zemesgabala 23725 m^2 platībā /adrese/.

Uz minētā zemesgabala atrodas DzĪKS „Tīnūži" apsaimniekošanā esošā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kuras adrese ir /adrese/.

Starp /pers. C/, /pers. B/, /pers. D/ kā iznomātājiem un DzĪKS „Tīnūži" kā nomnieku 2008.gada 1.aprīlī noslēgts zemes nomas līgums par iznomātājiem piederošā zemesgabala 3586 m^2 platībā (līguma 1.1.punkts) nodošanu DzĪKS „Tīnūži" nomas lietošanā uz šī zemesgabala esošās daudzdzīvokļu mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai, līguma termiņu nosakot līdz 2012.gada 31.martam (līguma 1.2.punkts), bet nomas maksa noteikta 5% no iznomātā zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, kam pievienojams pievienotās vērtības nodoklis (līguma 3.3.punkts).

Zemes nomas līguma 5.1.punktā paredzēts, ka līgums zaudē spēku, beidzoties līguma termiņam, abpusējas vienošanās gadījumā, kā arī uzteikšanas vai līguma laušanas gadījumā. Savukārt līguma 5.3.punktā noteikts, ka nepieciešamības gadījumā puses var lauzt līgumu pirms termiņa, par to trīs mēnešus iepriekš rakstveidā brīdinot otru pusi.

[2] /pers. C/, /pers. B/ un /pers. D/ 2011.gada 3.martā cēluši tiesā prasību, vēlāk vairākkārt to precizējot, pret DzĪKS „Tīnūži" par zemes nomas līguma grozīšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāji vairākkārt piedāvājuši atbildētājai noslēgt vienošanos, grozot 2008.gada 1.aprīļa zemes nomas līguma 3.3.punktā noteikto nomas maksas apmēru atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta grozījumiem, kas stājās spēkā 2009.gada 1.novembrī, taču piedāvāto vienošanos DzĪKS „Tīnūži" nav parakstījusi, tādēļ celta prasība tiesā, lūdzot noteikt nomas maksu atbilstoši likuma spēkā esošajai redakcijai. Prasītāji lūguši piedzīt zemes nomas maksas parādu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, pievienotās vērtības nodokli un tiesāšanās izdevumus, kā arī noteikt zemes nomas līguma termiņu līdz 2017.gada 31.martam.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1402.pantu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu $2.^1$ daļu.

[2] Ar Rīgas Latgales priekšpilsētas tiesas 2012.gada 16.februāra spriedumu prasība apmierināta daļēji, atzīts, ka starp /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/ kā iznomātājiem un DzĪKS „Tīnūži" kā nomnieci pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala 3586 m^2 platībā /adrese/, nomu, nosakot, ka no 2011.gada 3.marta minētā zemesgabala nomas maksas apmērs ir 6% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības. No DzĪKS „Tīnūži" /pers. C/, /pers. B/ un /pers. D/ labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par 2011.gadu 522,42 Ls un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija par 2010.gadu un 2011.gadu 274,93 Ls, kā arī tiesāšanās izdevumi 117,47 Ls, kopā 914,82 Ls katram prasītājam. /pers. C/, /pers. B/ un /pers. D/ noteiktas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no DzĪKS „Tīnūži" likumiskos 6 % gadā no neatmaksātās parāda summas (797,35 Ls), bet prasība daļā par zemes nomas līguma termiņa noteikšanu un pievienotās vērtības nodokļa piedziņu, noraidīta.

Minētais spriedums prasības noraidītajā daļā kā nepārsūdzēts stājies likumīgā spēkā.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar DzĪKS „Tīnūži" iesniegto apelācijas sūdzību par spriedumu daļā, ar kuru prasība apmierināta, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2013.gada 10.aprīlī nosprieda prasību apmierināt, piedzīt no DzĪKS „Tīnūži" /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ labā zemes nomas maksas parādu par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 28.februārim 1733,18 Ls, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 28.februārim 545,61 Ls, likumiskos nokavējuma procentus 136,73 Ls, kā arī tiesāšanās izdevumus 117,47 Ls, t.i., pavisam kopā 2532,99 Ls katram. /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ noteiktas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no DzĪKS

„Tīnūži" likumiskos 6% gadā no katram prasītājam piedzītās summas 2278,79 Ls, kā arī no DzĪKS „Tīnūži" valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,24 Ls.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[3.1] Kā nepamatots noraidāms atbildētājas arguments, ka DzĪKS „Tīnūži" 2011.gada 13.maija paziņojums zemes īpašniekiem par 2008.gada 1.aprīļa zemes nomas līgumu laušanu no 2011.gada 20.augusta, vienlaikus piedāvājot vienoties par jauna zemes nomas līguma nosacījumiem, ir uzskatāms par dokumentu, ar kuru atbilstoši 2008.gada 1.aprīļa zemes nomas līguma 5.3.punkta noteikumiem šis līgums ir izbeigts no 2011.gada 20.augusta, t.i., trīs mēnešus pēc paziņojuma nosūtīšanas.

Iztulkojot zemes nomas līguma 5.3.punkta saturu, nav secināms, ka tajā noteikti ir pielīgta vienas puses tiesība atkāpties no līguma (Civillikuma 1589.pants). Vārdu „*līgumu puses var lauzt pirms termiņa*" jēgu nevar tulkot kā vienas puses nepārprotamu tiesību izbeigt līgumu ar vienpusēju paziņojumu. Turklāt DzĪKS „Tīnūži" piedāvātais minētā līguma punkta tulkojums neatbilst Civillikuma 1507.pantam (*iztulkojumam, pēc kura darījums tiek uzturēts un pēc iespējas paliek spēkā, dodama priekšroka pret tādu iztulkojumu, kuram ir otrādas sekas).*

Tādējādi starp pusēm 2008.gada 1.aprīlī noslēgtais zemes nomas līgums bija spēkā līdz tajā norādītajam beigu termiņam, t.i. 2012.gada 31.martam, līdz ar to pušu tiesiskās attiecības līdz minētājam datumam ir apspriežamas atbilstoši šā līguma nosacījumiem.

[3.2] Zemes nomas līguma 6.5.punkts noteic, ka līguma 3.3.punkts (*nomas maksa noteikta 5% apmērā no iznomātā zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, kam pievienojams pievienotās vērtības nodoklis)* var tikt precizēts, mainoties likumdošanai vai zemesgabala kadastrālajai vērtībai, pusēm rakstiski vienojoties.

Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" stājās spēkā 2009.gada 1.novembrī, papildinot likuma 12.pantu ar 2.^{1} daļu, kas noteic, ja uz zemes, uz kuru bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības, atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītāju piedāvājumu grozīt 2008.gada 1.aprīļa zemes nomas līguma 3.3.punktā noteikto nomas maksas apmēru atbilstoši likuma grozījumiem „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantā atbildētāja nav akceptējusi.

Par pareizu atzīstams pirmās instances tiesas atzinums, ka prasītājiem ir tiesības paaugstināt nomas maksu un paaugstinātā nomas maksa nosakāma no prasības celšanas dienas.

[3.3] Atbildētājas arguments, ka dzīvojamās mājas /adrese/, apsaimniekošanai nepieciešamā zemes platība ir 1521 m^2, noraidāms kā nepamatots, jo tas ir pretrunā ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 9.decembra lēmumā norādīto, ka minētajai mājai piesaistīts zemesgabals 3805 m^2 platībā. Arī no ieraksta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ redzams, ka 12 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/, saistīta ar zemesgabalu 3805 m^2 platībā, bet atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1.pantam ierakstiem zemesgrāmatā ir publiska ticamība.

Noslēdzot 2008.gada 1.aprīlī zemes nomas līgumu, puses 1.2.punktā vienojušās, ka atbildētājas lietošanā tiek nodots zemesgabals 3586 m^2 platībā, un šāda iznomātās zemes platība norādīta arī līguma 1.1.punktā, kurā atrunāts nomas līguma priekšmets.

Turklāt starp pusēm noslēgtā nomas līguma 2.6.punktā noteikta iznomātāju, nevis nomnieces, tiesība samazināt iznomātā zemesgabala platību, divus mēnešus iepriekš rakstiski brīdinot nomnieku un pēc tam līguma grozījumus noformējot rakstiska pielikuma veidā. Priekšlikumu samazināt iznomātā zemesgabala platību prasītāji nav izteikuši un vienošanos par to puses nav noslēgušas.

Iznomātās zemes platību nevar grozīt, pamatojoties tikai uz mērnieka izgatavotu zemes robežu plānu, kā to vēlas DzĪKS „Tīnūži", jo attiecīgajai dzīvojamai mājai piesaistīto zemesgabalu var noteikt un arī izmainīt tikai normatīvajos aktos noteiktā kārtībā ar attiecīgu Rīgas domes institūciju akceptu. Līdz ar to DzĪKS „Tīnūži" faktiskajā lietošanā atrodas zemesgabals, kura platība noteikta 2008.gada 1.aprīlī noslēgtajā zemes nomas līgumā.

[3.4] Lai gan minētā zemes nomas līguma termiņš ir beidzies 2012.gada 31.martā un jauns zemes nomas līgums nav noslēgts, atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantā ietvertajam regulējumam, nomas attiecības starp pusēm turpina pastāvēt neatkarīgi no pušu gribas (piespiedu nomas attiecības). Līdz ar to prasītājiem arī pēc 2012.gada 31.marta ir tiesības saņemt no atbildētājas samaksu par zemes 3586 m^2 platībā lietošanu likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.^{1} daļā noteiktajā apmērā, kā arī kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem.

Tā kā prasītājiem piederošā zeme līdz šim laikam tiek lietota uz tās esošās daudzdzīvokļu mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai, par pamatotu atzīstams prasījums piedzīt zemes nomas maksu līdz pieteikumā par pieauguma pievienošanu norādītajam termiņam, t.i. 2013.gada februārim ieskaitot, kas atbilstoši prasītāju iesniegtajam aprēķinam ir 1733,18 Ls katram prasītājam.

Saskaņā ar Civillikuma 1756.pantu un 1765.panta pirmo daļu prasītājiem ir tiesības no atbildētājas par likumā noteikto maksājumu kavējumu prasīt likumiskos procentus, kas atbilstoši prasītāju iesniegtajiem aprēķiniem ir 136,73 Ls katram prasītājam.

Nav pamata apšaubīt prasītāju iesniegtos nomas maksas parāda un procentu aprēķinus, jo atbildētāja pret to pareizību nav iebildusi.

Pamatota ir arī prasība daļā par nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu kompensācijas piedziņu par 2010., 2011. un 2012.gadu, kā arī 2013.gada janvāri un februāri, kas atbilstoši 2013.gada 26.februārī iesniegtajam pieteikumam par pieauguma pievienošanu ir 545,61 Ls katram prasītājam.

Nomnieka pienākums, sākot no 2010.gada 1.janvāra papildus nomas maksai kompensēt iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus noteikts likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.^{1} daļā. Savukārt prasītāju iesniegto nekustamā īpašuma nodokļu summas aprēķinu atbildētāja nav apstrīdējusi. Līdz ar to šis prasījums apmierināms tādā apmērā, kādā to uzturēja prasītāju pārstāve.

Prasītājiem saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas procentus par laiku līdz sprieduma izpildei. Šo

procentu apmērs nosakāms 6% gadā no katram prasītājam piedzītās parāda summas - 2278,79 Ls.

Lai gan lietā nav strīda, ka konkrētajā gadījumā daudzdzīvokļu māja un zemesgabals ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti, tādēļ zemes un daudzdzīvokļu mājas īpašnieku savstarpējās attiecības regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pants, taču ņemot vērā, ka starp pusēm 2008.gada 1.aprīlī uz laiku līdz 2012.gada 31.martam bija noslēgts zemes nomas līgums, minētajā laika posmā pušu attiecības nav vērtējamas kā piespiedu nomas attiecības, jo atbilstoši Civillikuma 1427.pantam puses bija paudušas savu gribu uz konkrēto laika posmu noslēgt nomas līgumu, kas arī tika izdarīts.

[4] Par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 10.aprīļa spriedumu atbildētāja iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā, atsaucoties uz materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu un iztulkošanu, kā arī procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, lūgusi spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Tiesa nav ņēmusi vērā, ka DzĪKS „Tīnūži" pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajā mājā /adrese/, dzīvokļi ir privatizēti saskaņā ar likumu „Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju".

Tiesa nav piemērojusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk arī Privatizācijas likums) 1.panta 20.punktu, 54.pantu un 75.panta pirmo, piekto un astoto daļu. Minētās likuma normas, kas reglamentē piespiedu nomas attiecības, nosaka tikai vienu nomas līguma būtisku sastāvdaļu – nomas maksas apmēru, par ko lietā strīda nav. Nomas līguma priekšmetu likums raksturo vienīgi kā „zemesgabals", nenosakot tā apmēru. Par nomas priekšmeta platību pastāv strīds, kurš atrisināms tiesā.

Atbilstoši Civillikuma 2124.pantam par līguma būtiskām sastāvdaļām atzīstami nomas līguma priekšmets un maksa.

Privatizācijas likuma 75.panta pirmajā un piektajā daļā noteiktais par piespiedu nomas attiecību priekšmetu, dod pamatu atsaukties uz šā panta astoto daļu, kuram atbilstoši piespiedu nomas attiecību priekšmets konkrētajā gadījumā ir dzīvojamās mājas ekspluatācijai nepieciešamais zemesgabals, nevis dzīvojamai mājai piesaistītais zemesgabals.

Mājām, kurās esošie dzīvokļi privatizēti saskaņā ar likumu „Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju" un kuras atrodas uz privātīpašniekiem piederošas zemes, neviena valsts vai pašvaldības institūcija neveic Privatizācijas likuma 1.panta 16.punktā minētos pasākumus, tostarp dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu. Pašvaldība (vai tās iestādes) nosaka „kooperatīvajai mājai" funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu vienīgi gadījumā, ja māja atrodas uz valsts vai pašvaldības zemes. Arī ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 9.decembra lēmumu, ar kuru mājai /adrese/, piesaistīts zemesgabals 3805 m^2 platībā, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešams zemesgabals nav noteikts.

Attiecīgi atbildētāja atbilstoši Privatizācijas likuma 75.panta astotajai daļai ir iemērījusi dzīvojamās mājas ekspluatācijai nepieciešamo zemesgabalu 1521 m^2 platībā, kas arī ir piespiedu nomas attiecību vienīgais iespējamais priekšmets pēc 2008.gada 1.aprīlī noslēgtā zemes nomas līguma darbības izbeigšanās.

Tiesa nav ņēmusi vērā Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedumā Nr.SKC-3 paustās atziņas.

[4.2] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 214.panta 5.punktu, jo ignorējusi apstākli, ka Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas tiesvedībā atrodas DzĪKS „Tīnūži" prasības lieta pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ par zemes nomas līguma priekšmeta noteikšanu. Tiesai bija pienākums apturēt tiesvedību konkrētajā lietā par zemes nomas līguma grozīšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu, kamēr nav stājies likumīgā spēkā spriedums par zemes nomas līguma priekšmeta noteikšanu.

M o t ī v u d a ļ a

[5] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473.panta pirmajā daļā, Augstākās tiesas Civillietu departaments atzīst, ka spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai.

[6] Tiesa konstatējusi un par šo faktu strīda nav, ka pušu savstarpējās tiesiskās attiecības laika posmā no 2008.gada 1.aprīļa līdz 2012.gada 31.martam regulēja zemes nomas līgums, kurā līdzēji vienojušies par minētā līguma būtiskām sastāvdaļām – nomas priekšmetu un nomas maksu.

Izvērtēdama atbildētājas iebildumus, ka zemes nomas līgums no 2011.gada 20.augusta atzīstams par izbeigtu pirms termiņa, Civillietu tiesas kolēģija pamatoti tos noraidījusi, jo situācijā, kad dzīvojamā māja un zeme, uz kuras ēka uzbūvēta, ir divi patstāvīgi īpašuma objekti, zemes nomas attiecībām piemīt piespiedu raksturs (tiesu praksē un juridiskajā literatūrā lietots jēdziens). Tas nozīmē, ka līguma 5.3.punktā aprakstītā gadījuma iestāšanās ir grūti iedomājama. Citiem vārdiem, šajā līguma punktā paredzētā vienpusējas atkāpšanās tiesība nesaskan ar attiecīgā līguma veida raksturu.

Ja tiesiski noslēgts līgums ir saistošs abām pusēm (Civillikuma 1587.pants) visu tā darbības laiku, tad nevar piekrist kasācijas sūdzības iesniedzējas viedoklim, ka tiesai esot bijis pienākums apspriest jautājumu par atbildētājai iznomātā zemesgabala platības samazināšanu jeb līguma 1.2.punkta noteikumu grozīšanu. Turklāt jāuzsver, ka spēkā esoša līguma, kas noslēgts privātautonomijas ietvaros, noteikumus var grozīt, pusēm par to vienojoties vai ceļot attiecīgu prasību tiesā, ko DzĪKS „Tīnūži" atšķirībā no prasītājiem nav darījusi.

Tādējādi, konstatēdama, ka uzņemtās saistības atbildētāja pildīja nepienācīgi, kā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļā noteiktu pamatu šā līguma 3.3.punkta grozīšanai (t.i., nomas maksas paaugstināšanai) un nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanai zemes īpašniekiem, Civillietu tiesas kolēģija pareizi izšķīrusi strīdu prasības daļā par maksājumu parāda, kas izveidojies līdz līguma darbības izbeigšanās brīdim, piedziņu.

Tomēr minētie apstākļi nevar būt pamats, lai pārsūdzēto spriedumu norādītajā daļā atstātu negrozītu, jo tiesa piedzinusi parāda kopējo summu, nenošķirot, kāds konkrēti parāda apmērs izveidojies līguma darbības laikā un kāds – pēc tam. Proti, attiecīga piedzenamās naudas kopsummas

aprēķināšanas mehānisma neesība spriedumā liedz kasācijas instances tiesai precīzi noteikt, kādā prasības daļā strīda faktisko apstākļu atkārtota izvērtēšana vairs nav nepieciešama.

[7] Par pamatotu Augstākās tiesas Civillietu departaments atzīst kasācijas sūdzības iesniedzējas argumentus, kuros apstrīdēts tiesas secinājums, ka sākotnēji noteiktā iznomātās zemes platība vairs nav grozāma.

[7.1] Šajā sakarā vispirms jānorāda, ka, vērtējot atbildētājas iebildumus, kas attiecas uz tiesiska risinājuma nepieciešamību pušu strīdā par nomas priekšmetu, Civillietu tiesas kolēģija nevietā atsaukusies uz nomas līguma 1.2.punktu, jo, kā iepriekš jau konstatēts, līgums, iestājoties tajā noteiktajam termiņam, tika izbeigts ar visām no tā izrietošajām juridiskajām sekām – līguma nosacījumi puses turpmāk vairs nesaista.

Apstākļos, ka DzĪKS „Tīnūži" zināmu laika posmu piekrita nomāt visu prasītājiem piederošo zemesgabalu, neatņem atbildētājai tiesības ierosināt nomas priekšmeta pārskatīšanu un noteikšanu no jauna, ja piespiedu nomas attiecības turpina pastāvēt uz likuma pamata.

[7.2] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktam privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt šā likuma 54.panta pirmajā daļā noteikts, ka zemesgabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemesgabala nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

No minētajām tiesību normām, kā to, izskatot tiesisko un faktisko apstākļu ziņā līdzīgas lietas, atzinusi kasācijas instances tiesa, izriet, ka, pēc privatizācijas procesa pabeigšanas, starp privatizētā objekta īpašniekiem (dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem) un zemes īpašnieku veidojas piespiedu nomas tiesiskās attiecības (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr.SKC-3, 2011.gada 25.maija spriedumu lietā Nr.SKC-204*).

Nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, tādēļ, kā to pareizi norādījusi apelācijas instances tiesa, zemesgabala nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras noteic nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem (*piem., likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" paredzētos nomas maksas ierobežojumus*).

Civillikuma 2124.pantā noteikts, ka par nomas līguma būtiskām sastāvdaļām atzīstami priekšmets un maksa. Konkrētajā gadījumā starp prasītājiem un atbildētāju pastāv strīds par līguma priekšmetu - iznomājamā zemesgabala platību, kas funkcionāli nepieciešama dzīvojamās mājas /adrese/, apsaimniekošanai un uzturēšanai.

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punktam dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un reģistrētu šo māju un zemi zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas procesa uzsākšanai.

Tiesa noskaidrojusi, ka, gatavojot privatizācijai dzīvojamo māju /adrese/, ar Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmumu apstiprināts minētajai ēkai piesaistītais zemesgabals 3805 m^2 platībā (*sk. lietas 81.lp.).*

Piešķirdama šim pierādījumam svarīgu nozīmi, Civillietu tiesas kolēģija tajā pašā laikā atstājusi bez ievērības apstākli, ka atbildētāja minētā lēmuma pieņemšanas procedūrā nepiedalījās un tādēļ nevarēja ietekmēt konkrētā jautājuma risinājumu.

[7.3] 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. No minētās normas izriet likumdevēja tiesai piešķirts pilnvarojums strīda gadījumā izvērtēt zemes nomas noteikumus, tādējādi līdzsvarojot iesaistīto pušu tiesības un ar likumu aizsargātās intereses.

Senāts 2009.gada 21.janvāra spriedumā lietā Nr.SKC-3, iztulkojot šo tiesību normu, atzinis, ka pēc dzīvojamās mājas privatizācijas pabeigšanas, strīds par iznomātās zemes platību, kas nepieciešama dzīvojamās mājas ekspluatācijai un uzturēšanai, risināms tiesā civiltiesiskā kārtībā.

Tas nozīmē, ka atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 13.panta trešajai daļai un nomas tiesisko attiecību civiltiesiskajam raksturam dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes platība, kas noteikta, sagatavojot dzīvojamo māju privatizācijai, var tikt pārskatīta.

[7.4] Kā liecina sprieduma argumentācija, apelācijas instances tiesa būtībā atteikusies izvērtēt atbildētājas iebildumu pamatošanai iesniegtos rakstveida pierādījumus par dzīvojamās mājas uzturēšanai un normālai ekspluatācijai nepieciešamo zemesgabala platību.

To ievērojot, Augstākās tiesas Civillietu departaments konstatē Civilprocesa likuma 97.panta un 193.panta piektās daļas prasību pārkāpumu, kas vērtējams kā tāds, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

Turklāt no sprieduma nav iespējams izsecināt, kāds tieši normatīvajos aktos ietvertais regulējums deva pamatu tiesas atzinumam par Rīgas pašvaldības institūciju akcepta nepieciešamību dzīvojamai mājai piesaistāmā zemesgabala uzmērīšanai un robežu plāna izstrādāšanai.

[8] Lietas materiāli apstiprina, ka atbildētāja tiesvedības gaitā pirmajā instancē ierunas veidā pieteikusi lūgumu grozīt nomājamās zemes platību. Lai panāktu šo iebildumu apspriešanu, atbildētājai, pretēji kasācijas sūdzībā norādītajam, nebija jāceļ nedz pretprasība, nedz arī atsevišķa prasība, jo jautājumu par to, vai dzīvojamās mājas īpašniekiem ir pienākums nomāt zemes īpašniekiem piederošo zemesgabalu visā tā platībā, tiesai bija jāizšķir konkrētās tiesvedības ietvaros.

Šādos apstākļos nepelna ievērību kasācijas sūdzības iesniedzējas norāde uz Civilprocesa likuma 214.panta 5.punkta pārkāpumu.

[9] Iepriekš izklāstīto apsvērumu kopums ļauj secināt, ka apelācijas instances tiesas spriedumu nevar atzīt par tiesisku, kas ir pamats kasācijas sūdzības apmierināšanai.

[10] Tā kā apelācijas instances tiesas spriedums tiek atcelts, DzĪKS „Tīnūži" atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atmaksājama drošības nauda.

R e z o l u t ī v ā d a ļ a

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākās tiesas Civillietu departaments

n o s p r i e d a

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 10.aprīļa spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt DzĪKS „Tīnūži" drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro,* 57 centi).

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnese	M.Zāģere
Tiesnesis	I.Bisters
Tiesnese	I.Garda