**Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punktā noteikto zemes nomas maksas pieauguma ierobežojumu piemērošana**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 27. marta**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C29338419, SKC-4/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:0327.C29338419.12.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/528465.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senators referents Kaspars Balodis, senatore Zane Pētersone un senators Normunds Salenieks

izskatīja rakstveida procesā civillietu [pers. A] (*[pers. A]*) prasībā pret SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” par zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda piedziņu sakarā ar SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas 2021. gada 14. aprīļa spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] 2019. gada 8. martā cēlusi tiesā prasību, to precizējot 2019. gada 15. aprīlī, pret SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” par zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāda piedziņu, kurā lūgusi: 1) piedzīt no SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” prasītājas labā zemes nomas maksas parādu 19 373,23 EUR par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 1458,69 EUR par laiku no 2010. gada 1. janvāra līdz 2014. gada 31. decembrim, kopā 20 831,92 EUR, kā arī visus tiesāšanās izdevumus; 2) noteikt prasītājai tiesības saņemt no SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [numurs A] 2002. gada 27. septembrī ierakstīts zemes nekustamais īpašums [adrese A], kadastra Nr. [numurs A], 12934 m2 platībā. Īpašuma tiesības uz to nostiprinātas kopīpašniekiem: 1) [pers. A] uz īpašuma ¼ domājamo daļu; 2) Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā uz ¾ domājamām daļām.

Uz norādītā zemes gabala atrodas dzīvokļu īpašumos sadalīta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja [adrese B]. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [numurs B] ierakstīts, ka dzīvojamā ēka saistīta ar zemes gabalu 1538 m2 platībā. Tā ir dzīvojamās mājas apsaimniekošanai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes platība.

[1.2] Starp zemes īpašniekiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Dzīvojamo māju [adrese B], pārvalda un apsaimnieko SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks”, pamatojoties uz 2011. gada 5. jūlija un 2016. gada 8. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu.

Ne dzīvokļu īpašnieki, ne atbildētāja nav maksājusi nomas maksu par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu prasību par zemes nomas maksas piedziņu zemes īpašnieks ir tiesīgs vērst arī pret ēkas pārvaldnieku. To ievērojot, no SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” [pers. A] labā piedzenams zemes nomas maksas parāds 19 373,23 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 1458,69 EUR.

[1.3] Prasība pamatota ar likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punktu, 54. panta otro un ceturto daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu, Civillikuma 1838., 2141., 2142. pantu.

[2] Ar Vidzemes rajona tiesas 2020. gada 27. novembra spriedumu prasība apmierināta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” apelācijas sūdzību, Vidzemes apgabaltiesa ar 2021. gada 14. aprīļa spriedumu prasību apmierinājusi.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[3.1] Starp zemes un ēkas īpašniekiem pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, jo uz zemes esošā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekiem.

Dalītā īpašuma gadījumā likums paredz zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, dzīvokļa īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu maksāt par zemes lietojumu (Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pants, likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants, likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants).

Nav apšaubāms, ka jautājumā par zemes nomu primāri tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un ēkas īpašnieku (dzīvokļa īpašnieku). Zemes nomas tiesisko attiecību subjekti ir dzīvokļu īpašnieki, kuriem proporcionāli katra dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma daļai ir jānodrošina finansējums zemes nomas maksājumu veikšanai. Savukārt pārvaldnieks ir persona, kurai jāparedz izdevumi par mājai piesaistītā zemesgabala nomu, par to jāinformē dzīvokļu īpašnieki un jāveic pasākumi nepieciešamo līdzekļu iekasēšanai no mājas īpašnieka (sk. *Senāta 2016. gada 20. aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-5/2016, C29859011, 2017. gada 18. oktobra spriedumu lietā Nr. SKC- 234/2017,* [*ECLI:LV:AT:2017:1018.C39069114.1.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=61163006&topmenuid=226&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D226%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D14%26extseek%3D1%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2017%26procnum%3D234%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)).

[3.2] Lietā nav strīda, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese B], dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības.

Likums ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Minētā likuma 50. panta septītā daļa noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Savukārt likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtā daļa paredz zemesgabala īpašnieka tiesības vērst prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Šādā gadījumā likums nosaka pašvaldības pienākumu pārvaldīt dzīvokļu īpašnieku nepārņemto dzīvojamo māju un cita starpā atbildēt uz zemes īpašnieka prasībām par zemes piespiedu nomu. Tomēr tas nepārgroza dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas maksas saistību izpildi, jo dzīvokļu īpašnieki ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti.

[3.3] Lietā noskaidrots, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese B], pārvaldīšanas tiesības realizē pašvaldība, uzdodot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības veikt SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks”, atbilstoši likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītajai daļai.

Prasītājai bija tiesisks pamats celt konkrēto prasību pret atbildētāju. No likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta izriet zemesgabala īpašnieka tiesības vērsties pret pārvaldnieku par visiem prasījumiem, kuri radušies no nomas tiesiskajām attiecībām.

Nepamatots ir atbildētājas viedoklis, ka zemes īpašniecei ir tiesības prasīt atbildētājai tikai nomas līguma noslēgšanu. Bez nomas līguma noslēgšanas, zemes īpašniece ir tiesīga prasīt arī faktisko nomas attiecību atzīšanu, strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu.

Atbildētāja kā pārvaldniece ir dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona, šajā gadījumā nevis uz līguma, bet uz likuma pamata, pret kuru vēršama prasība par no nomas maksāšanas pienākuma izrietoša parāda piedziņu. Minētais nepārgroza faktu, ka pēc likuma piespiedu nomas attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuriem ir tiesības lietot zemi un pienākums maksāt par zemes lietojumu.

[3.4] Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu par laiku no 2009. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par laiku no 2010. gada 1. janvāra līdz 2014. gada 31. decembrim.

Apelācijas sūdzībā atbildētāja iebildusi, ka pirmās instances tiesa, nosakot piedzenamās nomas maksas parādu 2009. un 2010. gadam, nav ņēmusi vērā likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktā un likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punktā noteikto 25 % ierobežojumu zemes nomas maksai 2009. un 2010. gadā.

Likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punktā noteikts, ka privatizētā dzīvokļa un mākslinieku darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem. Tāda pati kārtība paredzēta likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktā.

Prasītāja zemes nomas maksu laikā no 2009. gada 1. janvāra līdz 2009. gada 31. oktobrim aprēķinājusi pēc likmes 5 % no zemes kadastrālās vērtības – 2266,21 EUR, no 2009. gada 1. novembra līdz 2017. gada 31. decembrim – 6 % no zemes kadastrālās vērtības – 15 847,52 EUR, bet 2018. gadā – 5 % no zemes kadastrālās vērtības – 1259,50 EUR, kopā 19 373,23 EUR.

Prasītāja nav aprēķinājusi zemes nomas maksu līdz 2008. gadam. Tādējādi nav, ar ko salīdzināt pieprasīto nomas maksas apmēru 2009. gadam. Prasītājas aprēķinātā nomas maksa 2009. gadā bijusi 2811,89 EUR, bet 2010. gadā – 1993,80 EUR. Ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus, konstatējams, ka nomas maksas apmērs 2010. gadā nepārsniedz iepriekšējā gadā noteikto.

[4] Atbildētāja iesniegusi kasācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to pilnā apjomā un norādot šādus argumentus.

[4.1] Tiesa nepareizi iztulkojusi likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punktu, 54. panta pirmo daļu, 54. panta ceturto daļu, kā arī likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 7. punktu, nosakot tiesību subjektu, no kura piedzenams zemes nomas maksas parāds.

Tiesa nepamatoti atsaukusies uz Senāta 2016. gada 20. aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-5/2016 un 2017. gada 18. oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-234/2017, jo norādīto lietu faktiskie un tiesiskie apstākļi ir atšķirīgi. Apelācijas instances tiesai bija jāņem vērā Senāta 2019. gada 12. decembra spriedumā Nr. SKC-109/2019 norādītais, ka arī tajās dzīvojamās mājās, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieku kopība atzīstama par īpašo tiesību subjektu, kuram piemīt tiesībspēja un rīcībspēja, un kura kā tiesību subjekts par savām saistībām pret trešajām personām atbild ar savu mantu.

Tāpat tiesai bija jāievēro, ka Rīgas pilsētas pašvaldība ar 2011. gada 5. jūlija un 2016. gada 8. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu nav pilnvarojusi atbildētāju atbildēt par dzīvojamās mājas [adrese B], dzīvokļu īpašnieku kopības parādiem.

[4.2] Tiesa nepareizi iztulkojusi Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantu un 16. panta pirmo daļu jautājumā par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu saistošo spēku, kā arī pārkāpusi Civilprocesa likuma 97. pantu, nenovērtējot lietas materiālos esošos pierādījumus, kuri norāda uz atbildētājas veiktajām darbībām, mēģinot nokārtot zemes nomas tiesiskās attiecības ar prasītājas pilnvarotajiem pārstāvjiem un dzīvokļu īpašniekiem. Nospriežot piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu par labu personai, kurai nav prasījuma tiesību, pārkāpts Civilprocesa likuma 190. pants.

[4.3] Tiesa nepareizi iztulkojusi likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktu un likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punktu jautājumā par 25 % ierobežojuma piemērošanu zemes nomas maksai 2009. un 2010. gadā. Tā rezultātā tiesa nepareizi noteikusi piedzenamās zemes nomas maksas apmēru par 2009. un 2010. gadu.

Likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktā un likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punktā noteiktais 25 % ierobežojums zemes nomas maksai 2009. un 2010. gadā nav atkarīgs no apstākļa, vai 2007. un 2008. gadā maksāta zemes nomas maksa. Tiesību norma par 25 % ierobežojumu zemes nomas maksai likumos tika iestrādāta, lai nodrošinātu dzīvokļu īpašnieku tiesiskās intereses un līdzsvarotu tās ar zemesgabala īpašnieka tiesiskajām interesēm.

Apelācijas instances tiesa minēto apstākli neņēma vērā, un tas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas.

[5] Paskaidrojumos par kasācijas sūdzību prasītāja norādījusi, ka uzskata to par nepamatotu, jo zemesgabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai Vidzemes rajona tiesā.

[7] Kasācijas sūdzībā norādītas materiālo tiesību normas, proti, likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punkts, 54. panta pirmā un ceturtā daļa, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punkts (kasācijas sūdzībā kļūdaini nosaukts par ,,Privatizācijas likuma” pārejas noteikumu 7. punktu), kuras tiesa, uzliekot atbildētājai pienākumu maksāt zemes nomas maksu, kasācijas sūdzības iesniedzējas ieskatā piemērojusi nepareizi.

Uz dažām no materiālo tiesību normām, kuras kasācijas sūdzībā minētas kā nepareizi iztulkotas, tiesa, atzīstot atbildētājas pienākumu maksāt zemes nomas maksu, nav atsaukusies vispār. No pārsūdzētā sprieduma un pirmās instances tiesas sprieduma, kurā ietverto pamatojumu par pareizu atzinusi apelācijas instances tiesa, redzams, ka tiesa ir piemērojusi divas no minētajām tiesību normām – likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturto daļu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktu. Tāpat kasācijas sūdzības iesniedzēja nav sniegusi skaidru un nepārprotamu pamatojumu tam, kādā veidā katras materiālo tiesību normas nepareiza piemērošana ir ietekmējusi lietas iznākumu un kāds tas varēja būt, ja tiesa būtu piemērojusi spriedumā neminētās, bet kasācijas sūdzībā norādītās normas.

Neraugoties uz atsevišķām nepilnībām kasācijas sūdzības argumentācijā, Senāts turpmāk minēto iemeslu dēļ uzskata, ka tiesa materiālo tiesību normu piemērošanā ir pieļāvusi kļūdas, kuru rezultātā atbildētāja tikusi nepamatoti atzīta par parādnieci piespiedu nomas maksas samaksas saistībā. Kasācijas sūdzībā pamatoti ir norādīts arī uz vairākām materiālo tiesību normām, kuras ierobežo zemes nomas maksas pieaugumu, bet kuras tiesa ir piemērojusi nepareizi. Daļēji pamatoti ir kasācijas sūdzības iesniedzējas argumenti, ka tiesa, iztulkojot materiālo tiesību normas, pretēji Civilprocesa likuma 5. panta sestajā daļā noteiktajam nav ņēmusi vērā judikatūru zemes piespiedu nomas tiesību jautājumos, kurai ir nozīme lietā.

[8] Tiesas izdarītais secinājums, ka prasība par nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu pret atbildētāju celta pamatoti, galvenokārt balstīts uz likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta ceturtās daļas un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punkta nepareizu iztulkojumu.

[8.1] Likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtā daļa noteic: „Ja atbilstoši šā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības”. Saskaņā ar minētā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punktu privatizētā objekta īpašnieka, proti, dzīvokļa īpašnieka, pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu –, uz kura atrodas privatizētais objekts. Kā norādīts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktā, tad pārvaldniekam, pirms privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu. Tātad minētajā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu normā nostiprināts princips, ka pārvaldnieks darbojas dzīvojamās mājas, kuras pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši, dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks.

[8.2] Lietā nodibināts un par to nav strīda, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese B], dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un tās realizē pašvaldība, kas atbilstoši likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītajai daļai uzdevusi pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības veikt atbildētājai SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks”. Minētā likuma norma citastarp noteic, ka pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Tiesa pamatoti ir atzinusi, ka konkrētajā gadījumā starp zemes un ēkas īpašnieku uz likuma, nevis līguma, pamata pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Tāpat apelācijas instances tiesas spriedumā pareizi norādīts, ka likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtās daļas noteikumi nepārgroza dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas maksas saistību izpildi, jo dzīvokļu īpašnieki ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti.

Senāts jau 2016. gadā par kļūdainu atzina dažādu instanču tiesu nolēmumos pausto uzskatu, ka pārvaldnieks ir piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2016. gada 22. novembra sprieduma lietā Nr. SKC‑226/2016, C30458513, 8.3. punktu*). Kā norādījis Senāts, tad nav šaubu, ka zemes piespiedu nomā tiesiskā attiecība primāri pastāv starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2019. gada 8. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-5/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=64068734&topmenuid=226&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D226%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D14%26extseek%3D1%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2019%26procnum%3D005%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t), *8.1. punktu*).

Nevar piekrist kasācijas sūdzībā paustajam viedoklim, ka tiesa pie nepareiziem secinājumiem būtu nonākusi, atsaucoties uz Senāta 2016. gada spriedumu lietā Nr. SKC- 5/2016 un 2017. gada 18. oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-234/2017. Tiesa ir norādījusi uz minēto Senāta spriedumu atziņām, atbilstoši kurām zemes nomas tiesisko attiecību subjekti ir dzīvokļu īpašnieki, savukārt pārvaldnieks ir persona, kurai jāparedz izdevumi par mājai piesaistītā zemesgabala nomu, par to jāinformē dzīvokļu īpašnieki un jāveic pasākumi nepieciešamo līdzekļu iekasēšanai no mājas īpašnieka. Kā redzams no apelācijas instances tiesas sprieduma motīviem, tad minētās Senāta atziņas tiesa izmantojusi, norādot uz to, ka zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekti ir dzīvokļu īpašnieki. Spriedumā ietvertais minēto Senāta spriedumu citāts nav pamatā tiesas secinājumam, ka zemes nomas maksa piedzenama no atbildētājas.

Dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumi ir noteikti Dzīvokļa īpašuma likumā. Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 5. punktā noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt zemes nomas maksu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Dzīvokļu īpašnieku kopības jēdziens ir izskaidrots Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantā, bet kopības kompetenci nosaka šā likuma 16. pants. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 15. panta trešajā daļā noteikto visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki ir dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā.

Senāts dzīvokļu īpašnieku kopību ir atzinis par tiesību subjektu ar procesuālo tiesībspēju, kas nozīmē, ka kopība var būt par prasītāju un atbildētāju tiesā (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑109/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=68167146&topmenuid=226&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26tablepage%3D2%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D226%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D14%26extseek%3D1%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2019%26procnum%3D109%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt), *11.4.2. un 11.4.5. punktu*). Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts (personu apvienība), kurš īsteno dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumus, tādējādi nodrošinot dzīvokļu īpašnieku likumīgo interešu efektīvu aizsardzību. Vienlaikus dzīvokļu īpašnieku kopība atvieglo iespēju kreditoriem panākt dzīvokļu īpašnieku tādu kopīgo saistību izpildi, kur katrs dzīvokļa īpašnieks atbild par savu saistības daļu. Pretstatā pārvaldniekam, kurš rīkojas kā pilnvarnieks un ar savu mantu par pilnvarotāja saistībām neatbild (sk. *Civillikuma 1515. pantu kopsakarā ar 2294. pantu*), kopība pret kreditoriem, tostarp zemes īpašniekiem zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, atbild ar savu mantu (sk.  *Senāta paplašinātā sastāva 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑109/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=68167146&topmenuid=226&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26tablepage%3D2%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D226%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D14%26extseek%3D1%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2019%26procnum%3D109%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt), *11.4.4. punktu;* sk. arī *Dzīvokļa īpašuma likuma 15. panta otro daļu*)*.*

Tādējādi, atzīstot dzīvokļu īpašnieku kopības tiesībspēju, tika būtiski uzlabota kreditoru likumīgo interešu aizsardzība, tostarp, gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punktam nav izdevies noslēgt zemes nomas līgumu. Pamatojoties uz Senāta secinājumiem par dzīvokļu īpašnieku kopības juridisko dabu un atbildību pret kreditoriem, likumdevējs 2022. gadā *expressis verbis* atzina minētās kopības tiesībsubjektību, nostiprinot to Dzīvokļa īpašuma likuma 15. panta normās.

Attīstot judikatūru dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka tiesisko attiecību jautājumos, Senāts ir arī atzinis, ka arī tādos gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieku kopība nav pārņēmusi attiecīgās mājas pārvaldīšanas tiesības, par zemes nomnieku atzīstama dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis atsevišķi dzīvokļu īpašnieki vai pārvaldnieks, vai jebkura cita persona (sk. *Senāta 2021. gada 21. decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑753/2021, ECLI:LV:AT:2021:1221.C30347120.8.S, 7.3. punktu*).

Ievērojot iepriekš minēto, Senāts nepiekrīt apelācijas instances tiesas secinātajam, ka Senāta spriedumā lietā Nr. SKC-109/2019 paustās atziņas neietekmē zemes piespiedu nomas attiecībās iesaistīto dalībnieku ar likumu noteikto statusu.

[8.3] Kā redzams no pārsūdzētā sprieduma, tad tiesa nav rīkojusies konsekventi, atzīstot ēkas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekus) par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjektu, un vienlaikus secinot, ka prasība pret atbildētāju kā pārvaldnieci par nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu uz likuma pamata celta pamatoti.

Senāta ieskatā nav pareizs tiesas izdarītais secinājums, ka likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtās daļas tvērumā ietilpst ne tikai prasības celšana par zemes nomas līguma noslēgšanu, bet gan visi iespējamie no nomas tiesiskajām attiecībām izrietošie prasījumi. Tāpat tiesa ir kļūdījusies Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punkta iztulkojumā, atzīstot, ka pārvaldnieks kā persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā, ir iesaistīts piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ar visām likumā noteiktajām tiesībām un pienākumiem. Pēdējā no tiesas atziņām nav pareiza, jo pārvaldnieks, kas atbilstoši minētajam Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu punktam darbojas kā pilnvarnieks, nevar tikt uzskatīts par patstāvīgu dalībnieku tajās tiesiskajās attiecībās, kurās piedalās dzīvokļu īpašnieki.

Senāta atziņas par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjektu pienākumiem ir konkretizētas un attīstītas Senāta 2021. gada 22. aprīlī paplašinātajā sastāvā taisītajā spriedumā lietā Nr. SKC-1/2021. Kā atzinis Senāts, tad 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 (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2021. gada 22. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-1/2021,* [*ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=67358153&topmenuid=226&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D226%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D14%26extseek%3D1%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2021%26procnum%3D001%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*, 8. punktu*). Tāpat Senāts uzsvēris, ka zemes nomas tiesisko attiecību subjektu nemaina likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtā daļa, kas norāda uz pārvaldnieku kā personu, pret kuru ceļama prasība par zemes nomas līguma noslēgšanu un kuru nav pamata attiecināt uz prasījumu par nomas maksas parāda piedziņu, jo pārvaldnieks kā dzīvokļu īpašnieku pārstāvis par dzīvokļu īpašnieku saistībām veikt zemes nomas maksājumus neatbild (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2021. gada 22. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-1/2021 ,*[*ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=67358153&topmenuid=226&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D226%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D14%26extseek%3D1%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2021%26procnum%3D001%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*, 9.2.2. punktu;* sk. arī *Senāta 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, 9.3. un 9.4. punktu; 2021. gada 30. novembra sprieduma lietā Nr. SKC‑88/2021, ECLI:LV:AT:2021:1130.C29391618.9.S, 6. punktu; 2021. gada 21. decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑753/2021, ECLI:LV:AT:2021:1221.C30347120.8.S, 7.5. punktu*).

Tātad izskatāmajā lietā piemērojamās materiālo tiesību normas iztulkojamas tādējādi, ka pret pārvaldnieku, kas ir dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis, nevar celt prasību par dzīvokļu īpašnieku saistību izpildi. Šāda Senāta judikatūrā attīstītā atziņa vēlāk tika nostiprināta arī Dzīvokļa īpašuma likuma 15.1 panta sestajā daļā, kas paredz, ka pārvaldnieks par kopības saistībām neatbild ar savu mantu, izņemot gadījumu, kad viņš ir rakstveidā tam tieši piekritis.

[8.4] Ievērojot minēto, secināms, ka tiesa ir nepareizi piemērojusi materiālo tiesību normas, visupirms likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturto daļu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktu, kā arī spriedumā sniegtais materiālo tiesību normu iztulkojums neatbilst judikatūrai.

[9] Kasācijas sūdzībā ir minēta virkne apsvērumu par to, ka tiesa nepareizi iztulkojusi Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantu un 16. panta pirmo daļu jautājumā par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu saistošo spēku, kā arī pārkāpusi Civilprocesa likuma 97. pantu, nenovērtējot tādus pierādījumus, kas attiecas uz prasītājas mēģinājumiem risināt ar zemes nomu saistītos jautājumus dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē un sarakstē ar prasītāju. Nospriežot piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu, tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 190. panta noteikumus.

Minētie kasācijas sūdzības argumenti Senāta ieskatā ir vērsti uz pierādījumu pārvērtēšanu, kas ir apelācijas instances tiesas kompetencē, turklāt to mērķis, kā redzams no kasācijas sūdzības satura, ir tikai sniegt papildu pamatojumu tam, ka dzīvokļu īpašnieku parādu zemes īpašniecei nevarēja piedzīt no atbildētājas. Tiesību jautājums par parādnieku zemes nomas maksas samaksas saistībā un atbildētāju izskatāmajā lietā jau ir izvērtēts un atbilde uz to sniegta šā sprieduma 8. punktā.

Kasācijas sūdzības argumentam, ka nomas maksas parādu no atbildētājas nevarētu piedzīt arī tādēļ, ka dzīvokļu īpašnieki, nevēlēdamies maksāt prasītājai zemes nomas maksu, nebija nodrošinājuši atbildētājai attiecīgu finansējumu, Senāta ieskatā nav nozīmes lietā. Minētais arguments attiecas uz dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieka savstarpējām tiesiskajām attiecībām, un tas nerisina šajā spriedumā jau vērtēto jautājumu par parādnieku zemes nomas maksas samaksu saistībā un atbildētāju lietā. Salīdzinājumam norādāms, ka Saeima 2021. gada 16. decembrī papildināja Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. pantu ar astoto daļu, atbilstoši kurai pārvaldnieka pienākums, ja maksājumi par likumiskās zemes lietošanas tiesībām tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību, ir no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemto maksājumu nekavējoties pārskaitīt zemes īpašniekam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā, kā arī glabāt iekasēto maksu par zemes lietošanas tiesībām, ja īpašnieks nav sasniedzams. Ieviešot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. pantā jaunu – astoto – daļu, likumdevējs ir normatīvi noregulējis situācijas, kurās pārvaldnieks darbojas kā starpnieks starp dzīvojamās mājas īpašnieku un zemes īpašnieku, turklāt no normas satura skaidri izriet, ka tā attiecas uz ēkas īpašnieka un pārvaldnieka, nevis zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka, savstarpējām tiesiskajām attiecībām.

[10] Senāts piekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka tiesa nav pareizi piemērojusi likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktu un likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punktu jautājumā par 25 procentu ierobežojuma piemērošanu zemes nomas maksai 2009. un 2010. gadā.

[10.1] Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumus Saeima 2007. gada 12. decembrī papildināja ar 7. punktu, saskaņā ar kuru zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma [12. panta](https://likumi.lv/ta/id/70467#p12) pirmajā un otrajā daļā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem. Savukārt 2008. gada 13. martā likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumi tika papildināti ar 40. punktu šādā redakcijā: ,,Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54. panta otrās daļas pirmajā teikumā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem”. Minēto normu mērķis bija aizsargāt dzīvokļu īpašnieku mantiskās intereses apstākļos, kad būtiski pieauga nekustamo īpašumu (zemes) kadastrālā vērtība (sk. *Likumprojekta „Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” anotāciju, pieejams:* [*https://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/B2511685777AB67DC225739A0027776D?OpenDocument*](https://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/B2511685777AB67DC225739A0027776D?OpenDocument)*; Likumprojekta „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” anotāciju, pieejams: https://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/80DC7357FA5D8549C2257384004824A4?OpenDocument*).

Ar Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2008-36-01 likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punkts, ciktāl tas ierobežo par zemi zem daudzdzīvokļu mājām maksājamo nomas maksu, kā arī likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punkts tika atzīti par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam un spēku zaudējušiem no 2009. gada 1. novembra. Minētās pārejas noteikumu normas netika atzītas par spēkā neesošām no to pieņemšanas brīža, kas nozīmē, ka līdz 2009. gada 31. oktobrim tās bija spēkā un ir piemērojamas attiecībā uz nomas maksu laika posmā līdz minētajam datumam.

Ar 2009. gada 22. oktobra grozījumiem likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, kuri stājās spēkā 2009. gada 1. novembrī, šā likuma pārejas noteikumu 7. punkts tika izteikts šādā redakcijā: ,,Zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 12. panta pirmajā, otrajā un 2.¹daļā noteiktajai kārtībai, 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem”. Vienlaikus Saeima pieņēma grozījumus likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kuri stājās spēkā 2009. gada 1. novembrī, šā likuma pārejas noteikumu 40. punktā nosakot, ka privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54. panta otrās daļas pirmajā teikumā noteiktajai kārtībai, 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.

Ar Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedumu lietā Nr. 2010-22-01 likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punkts, ciktāl tas ierobežo par zemi zem daudzdzīvokļu mājām maksājamo nomas maksu, kā arī likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punkts tika atzīti par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam un spēku zaudējušiem no 2011. gada 1. janvāra. Tā kā arī šajā spriedumā Satversmes tiesa apstrīdētās normas neatcēla ar atpakaļvērstu spēku, laika posmā no 2009. gada 1. novembra līdz 2010. gada 31. decembrim bija spēkā nomas maksas pieauguma 25 procentu ierobežojums, kas apelācijas instances tiesai bija jāņem vērā zemes nomas maksas apmēra noteikšanai attiecīgajā laika posmā.

[10.2] Pārsūdzētajā spriedumā izdarītais secinājums, ka pirmās instances tiesai, nosakot nomas maksas parāda apmēru par laiku līdz 2010. gada 31. decembrim, bija jāpiemēro normatīvajos aktos paredzētais nomas maksas pieauguma aprobežojums, proti, nomas maksas pieaugums nedrīkst pārsniegt 25 procentus salīdzinājumā ar iepriekšējam gadam aprēķināto nomas maksu, ir atzīstams par vispārīgi pareizu. Tomēr neatkarīgi no tā, vai zemes nomas maksa faktiski bija maksāta, apelācijas instances tiesai, noskaidrojot nomas maksas apmēru, bija jāpiemēro arī tās likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” attiecīgajos pārejas noteikumu punktos minētās likuma normas, kas nosaka zemes nomas maksas apmēru procentos no zemes kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otro daļu (redakcijā, kas bija spēkā no 1997. gada 6. jūnija līdz 2009. gada 31. oktobrim) zemes nomas maksa gadā nedrīkstēja pārsniegt 5 procentus no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt saskaņā ar minētā likuma 12. panta 2.1 daļas otro teikumu (redakcijā, kas bija spēkā no 2009. gada 1. novembra) zemes nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdzīgi arī likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrās daļas pirmajā teikumā (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009. gada 31. oktobrim) bija noteikts, ka zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt no 2009. gada 1. novembra likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrās daļas otrais teikums paredzēja, ka zemes nomas maksa, ja puses nevar vienoties, privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Ievērojot iepriekš minēto, Senāts par nepamatotu atzīst tiesas secinājumu, ka likumā noteiktais zemes nomas maksas ierobežojuma pieaugums nebija piemērojams, jo zemes īpašniece nav aprēķinājusi un pieprasījusi nomas maksu par 2008. gadu un tādēļ nav summas, ar kuru salīdzināt prasīto nomas maksas apmēru 2009. gadam. Nosakot nomas maksas apmēru tajos gados, uz kuriem attiecās likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktā un likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40. punktā minētie nomas maksas pieauguma ierobežojumi salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem, tiesai bija jāņem vērā gan šie ierobežojumi, gan arī tās abu minēto likumu normas, kas noteica zemes nomas maksas apmēru procentos no zemes kadastrālās vērtības. Zemes nomas maksu 2009. gadam tiesa nevarēja noteikt par 25 procentiem lielāku, nekā to pēc likuma noteikumiem būtu bijis jāmaksā par 2008. gadu. Turklāt arī 2008. gadā zemes nomas maksa nedrīkstēja pārsniegt 25 procentus no iepriekšējā gada nomas maksas apmēra, kas konkretizējams, ievērojot likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normās norādīto zemes nomas maksas apmēru.

[10.3] Kaut arī šā sprieduma 8. punktā norādītais ir patstāvīgs pamats pārsūdzētā sprieduma atcelšanai, iepriekš minētie apsvērumi par to likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normu iztulkojumu, kurās regulēts zemes nomas maksas apmērs procentos attiecībā pret zemes kadastrālo vērtību un ikgadējie nomas maksas pieauguma ierobežojumi, tiesai ir jāņem vērā, izskatot lietu atkārtoti.

[11] Šajā spriedumā izklāstītie apsvērumi attiecībā uz parādnieku zemes nomas maksas samaksas saistībā un atbildētāju lietā ir pamats kasācijas sūdzības apmierināšanai un apelācijas instances tiesas sprieduma atcelšanai. Lai nodrošinātu prasītājas tiesības uz savu tiesību un likumīgo interešu aizsardzību un dotu tai iespēju norādīt pareizo atbildētāju lietā, Senāts šajā gadījumā uzskata par nepieciešamu lietu atbilstoši Civilprocesa likuma 474. panta 2. punktā noteiktajam nosūtīt jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesai.

[12] Atceļot spriedumu, atbilstoši Civilprocesa likuma 458. panta otrajai daļai SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” atmaksājama drošības nauda 300 EUR (trīs simti *euro*).

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Vidzemes apgabaltiesas 2021. gada 14. aprīļa spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Vidzemes rajona tiesā;

atmaksāt SIA ,,Rīgas namu pārvaldnieks” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.