**Piekritīgās zemes platības noteikšana piespiedu nomas attiecībās dalītā īpašuma gadījumā nekustāmā īpašuma nodokļa atvieglojuma apmēra aprēķināšanai**

Piekritīgo zemes platību ir pamatoti aprēķināt proporcionāli dzīvojamās mājas domājamai daļai vai dzīvokļa platībai tad, ja ir runa par vienotu nekustamo īpašumu, proti, kad katram dzīvojamās mājas kopīpašniekam vai dzīvokļa īpašniekam pieder arī noteikta domājamā daļa no zemes.

Situācija ir atšķirīga dalītā īpašuma gadījumā, kad starp dzīvojamās mājas kopīpašnieku vai dzīvokļa īpašnieku un zemesgabala īpašnieku pastāv piespiedu nomas attiecības.

Dalītā īpašuma gadījumā uz likuma pamata radušos piespiedu nomas tiesisko attiecību saturu, arī dzīvojamās mājas daļai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, nosaka tiesa vai puses, savstarpēji vienojoties. Tādējādi, nosakot dzīvojamās mājas daļai piekritīgo zemi dalītā īpašuma gadījumā nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojuma apmēra aprēķināšanai, ir jāņem vērā dzīvojamās mājas vai tās daļas īpašnieka un zemesgabala īpašnieka piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros noslēgtā vienošanās par dzīvojamās mājas daļai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

**Latvijas Republikas Senāta  
Administratīvo lietu departamenta   
2023.gada 21.decembra**

**SPRIEDUMS**

**Lietā Nr. A420159320, SKA-224/2023**

[ECLI:LV:AT:2023:1221.A420159320.12.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/521363.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Anita Kovaļevska, senatori Vēsma Kakste un Jānis Pleps

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu par Rīgas domes 2020.gada 27.februāra lēmuma Nr. 2‑30/RD-20-41-ap atcelšanu, sakarā ar Rīgas domes kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2021.gada 9.novembra spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Ar Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes (turpmāk – pārvalde) 2017.gada 1.februāra, 2018.gada 3.februāra un 2019.gada 5.februāra maksāšanas paziņojumu pieteicējai [pers. A] aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis par pieteicējai piederošā nekustamā īpašuma [adrese A] kadastra numurs [numurs A], sastāvā ietilpstošo zemes vienību 1169 m2 platībā (turpmāk – zemesgabals) un 1/2 domājamo daļu no dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums [numurs B] (turpmāk – dzīvojamā māja), piemērojot nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu 90 % apmērā saskaņā ar Rīgas domes 2012.gada 18.decembra saistošo noteikumu Nr. 198 „Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā” (zaudēja spēku 2020.gada 30.janvārī) (turpmāk – saistošie noteikumi Nr. 198) 4.8.1.apakšpunktu.

Ar Rīgas domes (turpmāk – dome) 2020.gada 27.februāra lēmumu Nr. 2‑30/RD‑20-41-ap kā administratīvā akta galīgo noformējumu konstatēts, ka nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojums ir aprēķināms nevis par visu zemesgabalu, bet tikai vienu pusi no tā. Līdz ar to pieteicējai par 2017., 2018. un 2019.gadu pārrēķināts nekustamā īpašuma nodoklis, palielinot maksājamo summu. Lēmumā norādīts uz nodokļa aprēķina pārbaudē konstatēto, ka otra puse no dzīvojamās mājas pieder biedrībai „Latvijas Atkritumu saimniecības asociācija” (turpmāk – biedrība) un ka starp pieteicēju un biedrību pastāv piespiedu zemes nomas attiecības, tādējādi viena puse no zemesgabala tiek izmantota saimnieciskajā darbībā, par ko nodokļa atvieglojums nepienākas.

[2] Pieteicēja vērsās Administratīvajā rajona tiesā un lūdza atcelt domes 2020.gada 27.februāra lēmumu. Tiesa pieteikumu apmierināja.

[3] Izskatījusi domes apelācijas sūdzību, Administratīvā apgabaltiesa pieteikumu apmierināja daļēji, uzliekot domei pienākumu pārrēķināt nekustamā īpašuma nodokli par 2017., 2018. un 2019.gadu par pieteicējai piederošo zemesgabalu, piešķirot nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu 90 % apmērā par zemes vienības daļu 754 m2 platībā. Spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[3.1] Tā kā pieteicējas mērķis, vēršoties tiesā, ir panākt nodokļa samazinājumu, nolēmums taisīts, izspriežot prasījumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru tiktu samazināts ar pārsūdzēto lēmumu pieteicējai papildus aprēķinātais nekustamā īpašuma nodoklis par zemi.

[3.2] Lietā ir strīds par to, kādai zemesgabala daļai piemērojams atvieglojums, proti, kāda zemesgabala daļa ir uzskatāma par piekritīgu 1/2 domājamai daļai no dzīvojamās mājas.

[3.3] Ja uz zemes vienības ir viena dzīvojamā māja, tad par tai piekritīgo zemi tiek uzskatīta visa zemes vienības platība.

[3.4] Pieteicējai nepieder visa dzīvojamā māja, līdz ar to pieteicējai nepienākas nodokļa atvieglojums par visu šai dzīvojamai mājai piesaistīto zemesgabalu, jo ir jāņem vērā no dalītā īpašuma izrietošais apstāklis, ka biedrībai piederošās dzīvojamās mājas daļas lietošana nevar pastāvēt bez tiesībām lietot arī zināmu funkcionāli nepieciešamu zemes platību ap šo ēku. Proti, starp pieteicēju un biedrību pastāv piespiedu nomas attiecības uz zemesgabala daļu, kas funkcionāli nepieciešama biedrībai piederošās dzīvojamās mājas daļas ekspluatācijai un uzturēšanai.

[3.5] Tiesiskās attiecības starp pieteicēju un biedrību saistībā ar funkcionāli nepieciešamā zemesgabala daļas lietošanu ir nostiprinātas 2004.gada 5.aprīļa nomas līgumā, atbilstoši kuram biedrībai tiek iznomāts zemesgabals 415 m2 platībā, par ko zemes īpašnieks ir tiesīgs saņemt nomas maksu. Līdz ar to pieteicējai atbilstoši saistošo noteikumu Nr. 198 13.punktam nodokļa atvieglojums par šo iznomāto zemesgabala daļu nepienākas.

[3.6] Pieteicējai piederošajai 1/2 domājamai daļai no dzīvojamās mājas piekrīt zemesgabala neiznomātā daļa 754 m2 (1169 m2 – 415 m2) platībā, par kuru aprēķināms nekustamā īpašuma nodoklis, piemērojot atvieglojumu.

[4] Par Administratīvās apgabaltiesas spriedumu dome iesniedza kasācijas sūdzību. Tā pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Pieteicējai piederošajai 1/2 domājamai daļai no dzīvojamās mājas piekrīt tāda pati domājamā daļa, proti, 1/2 domājamā daļa, no zemes vienības, uz kuras konkrētā ēka atrodas. Šādu secinājumu pamato likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 2012.gada 15.novembra grozījumu anotācijā norādītais.

[4.2] Izskatāmajā lietā nav nozīmes tam, ka viss zemesgabals pieder pieteicējai un ka dzīvojamās mājas īpašnieki savā starpā ir vienojušies par šī zemesgabala lietošanu.

[4.3] Ja piekristu apgabaltiesas secinājumiem, tad nodokļu administrācijai būtu jāņem vērā privāttiesiskā vienošanās, taču ar šādu vienošanos nevar mainīt likumā imperatīvi noteikto kārtību, kādā maksājami nodokļi.

[5] Pieteicēja paskaidrojumā par kasācijas sūdzību norādīja, ka uzskata to par nepamatotu, un lūdza to noraidīt.

**Motīvu daļa**

[6] Lietā ir strīds par to, kā ir interpretējams saistošo noteikumu Nr. 198 5.1.apakšpunktā minētais jēdziens „piekritīgā zeme” dalītā īpašuma gadījumā, kad pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

[7] Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 198 4.8.1.apakšpunktu personai, kurai pašai (vai kopā ar laulāto) vai tās laulātajam taksācijas gada 1.janvārī ir trīs vai vairāk bērni vecumā līdz 19 gadiem (arī aizbildnībā esoši vai audžuģimenē ievietoti bērni līdz pilngadības sasniegšanai) vai bērns (bērni) pēc pilngadības sasniegšanas, kamēr viņi turpina vispārējās, profesionālās, augstākās vai speciālās izglītības iegūšanu dienas nodaļā (pilna laika klātienes studijas), bet ne ilgāk kā līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai, piešķir atvieglojumus no taksācijas gadam aprēķinātās nekustamā īpašuma nodokļa summas 90 % apmērā.

Atbilstoši saistošo noteikumu Nr. 198 5.1.apakšpunktam personām, kuras minētas šo noteikumu 4.3.–4.9.1 un 4.23.apakšpunktā, piešķir atvieglojumus par dzīvojamām mājām neatkarīgi no tā, vai tās ir vai nav sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvojamo māju daļām, telpu grupām nedzīvojamās ēkās, kuru lietošanas veids ir dzīvošana, un tām piekritīgo zemi.

[8] Senāts konstatē, ka saistošajos noteikumos Nr. 198 nav sniegts skaidrojums tam, kas ir atzīstama par dzīvojamai mājai piekritīgo zemi. Arī likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli” nav atrodams šāds skaidrojums. Turklāt minētajā likumā ne vien nav ietverta jēdziena „piekritīgā zeme” legāldefinīcija, bet attiecīgais jēdziens likuma ietvaros arī lietots dažādās nozīmēs, piemēram, likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 2.panta astotajā daļā tiek runāts par valstij vai pašvaldībai piekritīgo zemi, savukārt 5.panta 1.2 daļā – par dzīvojamām mājām piekritīgo zemi.

[9] Dome kasācijas sūdzībā atsaucas uz likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 2012.gada 15.novembra grozījumu anotāciju. Šajā anotācijā ir norādīts, ka likumprojekta iesniedzēja izpratnē, ja uz zemes vienības ir viena ēka, tad par ēkai piekritīgo zemi tiek uzskatīta zemes vienība, bet, ja uz vienas zemes vienības ir vairākas ēkas, tad katrai ēkai piekritīgo zemes vienības daļu aprēķina proporcionāli katras ēkas platībai. Savukārt dzīvoklim piekritīgo zemi aprēķina proporcionāli attiecīgā dzīvokļa platībai (*11.Saeimas likumprojekta Nr. 386/Lp11 ,,Grozījumi likumā ,,Par nekustamā īpašuma nodokli””* [*anotācija*](https://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/5D52C0507C26FC73C2257A87003AF145?OpenDocument)).

Senāts nekādi nesaskata, ka šo grozījumu anotācijā būtu skarts arī jautājums par piekritīgās zemes daļas noteikšanu dalītā īpašuma gadījumā. Senāts atzīst, ka piekritīgo zemes platību ir pamatoti aprēķināt proporcionāli dzīvojamās mājas domājamai daļai vai dzīvokļa platībai tad, ja ir runa par vienotu nekustamo īpašumu, proti, kad katram dzīvojamās mājas kopīpašniekam vai dzīvokļa īpašniekam pieder arī noteikta domājamā daļa no zemes. Taču Senāts uzskata, ka situācija ir atšķirīga dalītā īpašuma gadījumā, kad starp dzīvojamās mājas kopīpašnieku vai dzīvokļa īpašnieku un zemesgabala īpašnieku pastāv piespiedu nomas attiecības.

[10] Ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi, un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar un abiem jārēķinās ar esošo situāciju (*Senāta 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr.*[*SKC-336/2016*](https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/660)*, C39057712, 10.2.punkts*).

Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses, kas saskaņā ar Civillikuma normām nodibina nomas līgumu, jo šādā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo savā būtībā šīs attiecības ir likumiskas (*Senāta 2019.gada 4.novembra sprieduma lietā Nr. SKC‑236/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:1104.C33545716.4.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/393948.pdf)*, 7.punkts*).

Ievērojot to, ka biedrībai pieder 1/2 domājamā daļa no dzīvojamās mājas, savukārt pieteicējai pieder viss zemesgabals, uz kura atrodas šī dzīvojamā māja, secināms, ka starp pieteicēju un biedrību pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas ir izveidojušās uz likuma pamata neatkarīgi no pieteicējas un biedrības gribas.

[11] Pastāvot piespiedu nomas attiecībām, kas izveidojušās uz likuma pamata, tās var tiesiski risināt dažādi, piemēram: 1) abas puses brīvprātīgi vienojas par zemes nomas attiecībām; 2) ja abas puses nespēj vienoties, pēc ieinteresētās personas prasības pieteikuma pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru nosaka tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas. Citiem vārdiem, tiesa nosaka tikai nomas maksu (ievērojot likumā noteiktos nomas maksas ierobežojumus) un nomas platību (ievērojot vispārējos dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabala noteikšanas parametrus), neuzliekot pusēm pienākumu noslēgt rakstveida līgumu, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu (*Senāta 2016.gada 3.novembra sprieduma lietā Nr.*[*SKC-255/2016*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/287086.pdf)*, C17116307, 9.4.punkts*).

Tātad dalītā īpašuma gadījumā uz likuma pamata radušos piespiedu nomas tiesisko attiecību saturu, tai skaitā dzīvojamās mājas daļai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, nosaka tiesa vai puses, savstarpēji vienojoties.

[12] Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka, nosakot dzīvojamās mājas daļai piekritīgo zemi dalītā īpašuma gadījumā, tai skaitā, lai aprēķinātu nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu apmēru, ir jāņem vērā dzīvojamās mājas vai tās daļas īpašnieka un zemesgabala īpašnieka piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros noslēgtā vienošanās par dzīvojamās mājas daļai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Konkrētajā gadījumā, kā to pareizi konstatējusi apgabaltiesa, pieteicēja ar biedrību ir noslēgusi nomas līgumu, vienojoties par zemesgabala 415 m2 platībā iznomāšanu biedrībai tai piederošās dzīvojamās mājas 1/2 domājamās daļas ekspluatācijai un uzturēšanai. Proti, pieteicēja un biedrība ir savstarpēji vienojušās, ka biedrībai piederošās dzīvojamās mājas daļai piekritīgā zemesgabala daļa ir 415 m2. Kasatore nav arī norādījusi uz tādiem apstākļiem, kas liecinātu par to, ka zemesgabala daļa būtu noteikta acīmredzami neatbilstoši tai platībai, kas faktiski ir nepieciešama biedrībai piederošās dzīvojamās mājas 1/2 domājamās daļas ekspluatācijai un uzturēšanai, un kurus tiesa nebūtu ņēmusi vērā. Arī Senāts šādu tiesas kļūdu nekonstatē.

Līdz ar to Senāts atzīst, ka apgabaltiesa ir pamatoti secinājusi, ka pieteicējai piederošajai 1/2 domājamai daļai no dzīvojamās mājas piekritīga ir zemesgabala neiznomātā daļa 754 m2 (1169 m2 – 415 m2) platībā, par ko aprēķināms nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojums. Šāds secinājums ir saskanīgs ar saistošo noteikumu Nr. 198 13.punktu, kurā ir noteikts, ka personām, kuras minētas šo saistošo noteikumu 4.3.–4.9.1apakšpunktā, atvieglojumus piešķir par nekustamo īpašumu, kas netiek izmantots saimnieciskajā darbībā, izīrēts vai iznomāts, un saistošo noteikumu Nr. 198 15.punktu, atbilstoši kuram par viena vai divu dzīvokļu dzīvojamās mājas apbūvē ietilpstošajām ēkām piekrītošo zemi atvieglojumus piešķir par zemes vienības platību, kas nav lielāka par 2000 m2.

[13] Senāts nepiekrīt domes kasācijas sūdzībā norādītajam, ka šādā gadījumā ar privāttiesisku vienošanos tiktu grozīta likumā imperatīvi noteiktā kārtība, kādā maksājami nodokļi. Likumdevējs nav noteicis, ka dalītā īpašuma gadījumā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība būtu nosakāma proporcionāli dzīvojamās mājas daļai.

[14] Ņemot vērā minēto, Senāts secina, ka apgabaltiesas spriedums ir atstājams negrozīts.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 348.panta pirmās daļas 1.punktu un 351.pantu, Senāts

**nosprieda**

atstāt negrozītu Administratīvās apgabaltiesas 2021.gada 9.novembra spriedumu, bet Rīgas domes kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.