**Pienākums spriedumā noteikt strīda galīgo noregulējumu, lai prāvnieku domstarpības par zemes nomas priekšmetu netiktu pārnestas uz sprieduma izpildes stadiju**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2025. gada 4. marta**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C69257121, SKC-4/2025**

[ECLI:LV:AT:2025:0304.C69257121.15.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/551316.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senators referents Intars Bisters, senatores Dzintra Balta un Kristīne Zīle,

izskatīja rakstveida procesā Dienvidkurzemes novada pašvaldības kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas 2022. gada 15. septembra spriedumu civillietā [pers. A] prasībā pret Dienvidkurzemes novada pašvaldību un [pers. B] par līguma uzteikuma atzīšanu par spēkā neesošu un faktiskā valdījuma atjaunošanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] cēlusi prasību tiesā pret Dienvidkurzemes novada pašvaldību (līdz novadu reformai [Nosaukums] novada dome) un [pers. B], lūdzot atzīt par prettiesisku un spēkā neesošu pašvaldības 2021. gada 13. aprīļa paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu, atjaunot prasītājas faktisko valdījumu (turējumu) uz visu nomāto zemes vienības daļu, uzlikt par pienākumu pašvaldībai norādīt nomātā zemes gabala robežas dabā un izsniegt attiecīgu zemes robežu plānu, kā arī atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2021. gada 20. janvāra zemes nomas līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un [pers. B].

Prasība pamatota ar šādiem argumentiem.

[1.1] Starp [pers. A] un Dienvidkurzemes novada pašvaldību 2016. gada 28. janvārī noslēgts līgums par zemes vienības 0,15 ha platībā, kas atrodas nekustamajā īpašumā „Kazdangas lauksaimniecības tehnikums”, nomu mazdārziņa vajadzībām ar termiņu līdz 2018. gada 31. decembrim.

2019. gada 25. septembrī starp pusēm noslēgts nomas līgums par minētās zemes vienības nomu par laika posmu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2024. gada  janvārim.

[1.2] Daļu no prasītājai iznomātās zemes kopš 2019. gada patvaļīgi sāka izmantot atbildētāja [pers. B]. Starp [pers. B] un pašvaldību 2021. gada 20. janvārī noslēgts zemes nomas līgums, kurā iznomātā platība daļā pārklājas ar prasītajai iznomāto zemi mazdārziņa vajadzībām.

Prasītāja pašvaldībai lūgusi nodrošināt netraucētu iznomātās zemes lietošanu, taču saņēmusi pašvaldības 2021. gada 13. aprīļa paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu ar 2021. gada 14. maiju, kas pamatots ar līguma noteikumu neievērošanu, nododot iznomāto zemi lietošanā trešajai personai.

Prasītāja nav pārkāpusi līguma noteikumus un nav nodevusi iznomāto zemi lietošanā kādai citai personai. Tieši pašvaldība pārkāpa nomas līguma noteikumus, jo vienas un tās pašas zemes daļu iznomāja vienlaicīgi gan prasītājai, gan [pers. B] un tādējādi liedza prasītājai pielīgtās tiesības izmantot nomāto zemi mazdārziņa vajadzībām.

[2] Ar Kurzemes rajona tiesas 2021. gada 9. decembra spriedumu prasība apmierināta daļēji, atzīstot par spēkā neesošu starp [pers. B] un [Nosaukums] novada domi 2021. gada 20. janvārī noslēgto zemes nomas līgumu. Pārējā daļā prasība noraidīta.

Tiesa nodibināja, ka pašvaldībai piederošā zeme 3512 m2 platībā, kurā ietilpst prasītājai un [pers. B] lietošanā nodotās zemes mazdārziņu vajadzībām, ar Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2021. gada 28. oktobra lēmumu atzīta par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese], uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšana ir privatizācijas procesa sastāvdaļa, kas ir jāizpilda līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu (skat. *Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-3/2009 (C39084206)* *8.punktu*).

Dzīvojamā māja [adrese], dzīvokļu īpašumos sadalīta 2003. gada 14. janvārī, taču [Nosaukums] novada dome pretēji likuma ”Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta prasībām, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nebija noteikusi.

Lai gan Dienvidkurzemes novada pašvaldība, izpildot likuma prasības, lēmumu par privatizētai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pieņēma jau pēc zemes piešķiršanas prasītājai un [pers. B] mazdārziņu vajadzībām, tas nepārgroza pašvaldības izņēmuma kompetenci noteikt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Vispārējās jurisdikcijas tiesa nevar iejaukties pašvaldības kompetencē, samazinot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes gabala platību.

Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv dabā starp zemes īpašnieku un privatizētā objekta īpašnieku (dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību) arī bez nomas līguma slēgšanas, citiem vārdiem, strīdus zeme atrodas privatizētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lietošanā un zemes īpašniekam (pašvaldībai) nav tiesību šo zemi izmantot pēc saviem ieskatiem, kā to noteic likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmā daļa.

Tas nozīmē, ka [Nosaukums] novada domei nebija tiesiska pamata nodot zemi nomā mazdārziņa vajadzībām ne prasītājai, ne [pers. B]. Līdz ar to nav pamata atjaunot [pers. A] faktisko valdījumu (turējumu) uz zemi mazdārziņa vajadzībām pēc 2019. gada 25. septembra zemes nomas līguma.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] un [pers. B] apelācijas sūdzībām un Dienvidkurzemes novada pašvaldības pretapelācijas sūdzību, Kurzemes apgabaltiesa ar 2022. gada 15. septembra spriedumu prasību apmierinājusi daļēji:

- [Nosaukums] novada domes 2021. gada 13. aprīļa paziņojums par nekustamā īpašuma nomas līguma, kas noslēgts ar [pers. A], izbeigšanu ar 2021. gada 14. maiju atzīts par spēkā neesošu no tā izdošanas brīža;

- atjaunots [pers. A] faktiskais valdījums uz zemi 0,15 ha platībā, kas viņai iznomāta ar 2019. gada 25. septembra nomas līgumu;

- uzlikts pienākums Dienvidkurzemes novada pašvaldībai līdz 2022. gada 15. decembrim ierādīt prasītājai iznomātā zemes gabala robežas dabā un izsniegt prasītājai attiecīgu zemes robežu plānu.

Prasība daļā par 2021. gada 20. janvārī starp pašvaldību un [pers. B] noslēgtā zemes nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu noraidīta.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[3.1] Ierosinātais strīds ir par atbildētājai pielīgtās tiesības – vienpusēji atkāpties no līguma – izmantošanas pamatotību, jo ar to tiek aizskartas prasītājas tiesības uz zemes lietošanu.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai nebija tiesiska pamata atkāpties no zemes nomas līguma pildīšanas, jo nebija iestājies paziņojumā norādītais vienpusējas atkāpšanās priekšnoteikums, proti, prasītāja nomāto zemi nebija nodevusi lietošanā trešajai personai, tāpēc pašvaldības 2021. gada 13. aprīļa paziņojums par 2019. gada 25. septembra nomas līguma izbeigšanu no 2021. gada 14. maija atzīstams par spēkā neesošu.

[3.2] Argumentam, ka ar pašvaldības 2021. gada 28. oktobra lēmumu prasītājai iznomātā zeme ir iekļauta dzīvojamās mājas [adrese], uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabala platībā, nav nozīmes, jo lēmums pieņemts laikā, kad tiesvedība jau bija uzsākta un ar pirmās instances tiesas 2021. gada 12. maija lēmumu lietā tika noteikta pagaidu aizsardzība. Atbildētājas vienpusēja atkāpšanās no līguma ar šādiem apstākļiem netika pamatota.

Pašvaldība nav ņēmusi vērā tiesas noteikto aizliegumu veikt konkrētas darbības un nav izpildījusi pienākumu nekavējoties nodrošināt prasītājai nomātās zemes netraucētu lietošanu.

[3.3] Pēc tiesas kolēģijas pieprasījuma Dienvidkurzemes novada pašvaldība iesniedza tiesā prasītājai iznomātā zemes gabala robežu plānu, no kura redzams, ka tajā iezīmēts 0,0167 ha liels zemes gabals, kas neatbilst pušu noslēgtajam zemes nomas līgumam, kur iznomātā platība norādīta 0,15 ha, tāpēc tiesa iesniegto zemes robežu plānu vērtē kā faktiskajam stāvoklim un līgumam neatbilstošu.

[3.4] No pušu paskaidrojumiem pirmās instances tiesas sēdē secināms, ka gan prasītājai, gan atbildētājai - Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, ir zināmas prasītājai ierādītās nomātās zemes robežas, tādēļ atbildētājai uzliekams par pienākumu norādīt prasītājai iznomātās zemes robežas dabā un izsniegt attiecīgu zemes robežu plānu.

[3.5] Saskaņā ar Civillikuma 2130. pantu lietas iznomātājam vai izīrētājam jānodod lieta nomniekam vai īrniekam; viņam jādod iespēja to lietot un nomniekam ievākt no tās augļus. Nomnieks vai īrnieks ir lietas turētājs, bet nevis tās valdītājs.

Tādejādi prasītājai atjaunojams nomātās zemes turējums.

[3.6] Prasība daļā par 2021. gada 20. janvārī starp pašvaldību un [pers. B] noslēgtā zemes nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu ir noraidāma, jo pašvaldība 2021. gada 14. maijā apstrīdēto zemes nomas līgumu izbeigusi, savukārt [pers. B] pret līguma izbeigšanu iebildumus nav cēlusi. Tātad apstrīdētais līgums nav spēkā jau kopš 2021. gada 14. maija, t.i. vēl pirms prasības celšanas pret [pers. B], tāpēc tā atzīšanai par spēkā neesošu ar tiesas spriedumu nav juridiska pamata.

[3.7] Pirmās instances tiesa nepamatoti prasību noraidījusi, jo nepareizi izvērtējusi lietas faktiskos apstākļus, uzskatot, ka lēmuma pieņemšana par funkcionāli nepieciešamās zemes platības noteikšanu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ir šķērslis zemes nomas līgumam ar prasītāju. Bez tam pirmās instances tiesa nepamatoti paziņojumu prasītājai par līguma pārtraukšanu nav uzskatījusi par darījumu, neskatoties uz to, ka atbildētāja konkrēti norādījusi gan iemeslu, gan termiņu līguma saistību pārtraukšanai.

[4] Pašvaldības kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[4.1] Atbilstoši Civillikuma 921. pantam, tiesa var atjaunot valdījumu, ja tas atņemts ar varu.

Pēc paziņojuma saņemšanas prasītāja zemi neatbrīvoja un nenodeva pašvaldībai. Prasītāja turpina netraucēti lietot zemesgabalu, līdz ar to prasītājas valdījums (turējums) nav aizskarts. Tādējādi līguma izbeigšanas paziņojumam nav nekādas nozīmes, jo arī pēc tā starp pusēm turpina pastāvēt nomas tiesiskās attiecības.

Neviens pierādījums lietā neapstiprina to, ka pašvaldība nav nodrošinājusi nomātā zemesgabala netraucētu lietošanu.

[4.2] Izpildot tiesas uzlikto pienākumu, pašvaldība iesniedza zemes robežu plānus tai zemesgabala platībai, ko prasītāja lieto kopš 1998. gada.

Spriedums nav izpildāms, jo pašvaldībai nav zināmas zemes 0,15 ha platībā robežas, kurām atbilstoši ar spriedumu uzlikts pienākums pašvaldībai precizēt plānu. Turklāt tiesa nemaz nav identificējusi zemes vienības daļu, uz kuru ir atjaunojamas turējuma tiesības.

[4.3] Pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. pantu, tiesa noteica lietas izskatīšanu rakstveida procesā. Neuzklausot pušu paskaidrojumus tiesas sēdē, tiesa nonākusi pie nepareiza, neizpildāma sprieduma.

[5] Apgabaltiesas spriedums daļā, ar kuru noraidīta prasība par 2021. gada 20. janvārī starp pašvaldību un [pers. B] noslēgtā zemes nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu, kā nepārsūdzēts stājies likumīgā spēkā.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis spriedumu attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums ir atceļams.

[7] Lai spriedums atbilstu Civilprocesa likuma 190. panta otrajā daļā noteiktajam sprieduma pamatotības kritērijam (tiesa spriedumu pamato ar apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā) un nodibinātu noteiktību strīda tiesiskajā attiecībā, tiesai ir pienākums noskaidrot lietas apstākļus, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā.

[7.1] Nevajadzētu būt šaubām par to, ka strīdā par zemes nomas tiesiskajām attiecībām ir jābūt skaidrībai par nomas priekšmetu, tostarp par iznomātās zemes atrašanās vietu.

Apelācijas instances tiesa nodibināja, ka no starp [Nosaukums] novada domi un prasītāju 2016. gada 28. janvārī un 2019. gada 25. septembrī noslēgto nomas līgumu grafiskajiem pielikumiem nav iespējams noteikt iznomātās strīdus zemes 0,15 ha platībā atrašanās vietu. Dienvidkurzemes novada pašvaldība izpildīja tiesas uzlikto pienākumu un iesniedza tiesā prasītājai un atbildētājai [pers. B] iznomāto zemes gabalu plānus, kas atspoguļo faktiski lietoto zemju platības un to atrašanās vietu.

Tā vietā, lai pārbaudītu, ar ko ir izskaidrojama atšķirība starp līgumā norādīto [pers. A] iznomātās zemes plātību 0,15 ha un tiesā iesniegtā zemes gabala plānā (sk. *lietas 200.lp.*) norādīto iznomātās zemes platību 0,0167 ha, tiesa iesniegto zemes gabala plānu atzina par nederīgu faktiskās situācijas dabā pierādīšanai tā iemesla dēļ, ka plānā norādītā platība neatbilst līgumā norādītajai.

Pārbaudāmais spriedums nesniedz atbildi uz jautājumu, kāpēc faktiskās situācijas dabā pierādīšanai tiesa priekšroku deva līguma tekstam par zemes platību, nevis mērnieka uz vietas veikto mērījumu atspoguļojumam iznomātā zemes gabala plānā. Pamatojuma, kādu paredz Civilprocesa likuma 193. panta piektās daļas priekšraksti, neesība liedz atzīt, ka spriedums šajā daļā atbilst likuma prasībām.

[7.2] Apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības, kā to noteic Civilprocesa likuma 426. panta pirmā daļa, kas nodrošina noteiktības panākšanu strīdā esošajā tiesiskajā attiecībā, spriedumā paredzot strīda galīgo noregulējumu.

Uzliekot pienākumu Dienvidkurzemes novada pašvaldībai pēc sprieduma spēkā stāšanās noskaidrot nomas priekšmeta platību un atrašanās vietu dabā, strīds pēc būtības nav izšķirts, jo netiek izslēgta prāvnieku domstarpību turpmāka pastāvēšana par nomas priekšmetu, kas neatbilst prasībai par strīda galīgu noregulējumu.

Lietas apstākļu, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, noskaidrošana ir tiesas pienākums, kas izpildāms, izskatot lietu pēc būtības, un to nevar pārnest uz sprieduma izpildes procesuālo stadiju.

[8] Tiesas uzdevums ir izšķiramā dzīves gadījuma juridiski nozīmīgu apstākļu (faktiskā sastāva) izvērtēšana, pamatojoties uz tiesību normu sastāva pazīmēm, lai noskaidrotu, vai faktiskais sastāvs ir viens no normas sastāva gadījumiem un vai uz izšķiramo dzīves gadījumu ir attiecināmas tiesību normā paredzētās juridiskās sekas.

Lai gan apgabaltiesa nodibināja, ka, neskatoties uz līguma uzteikuma paziņojumu, prasītāja turpināja maksāt par zemes nomu un Dienvidkurzemes novada pašvaldība maksājumus pieņēmusi, kas pēc būtības apstiprina pašvaldības norādīto, ka prasītājai zemes lietošanas tiesība nekad nav tikusi pārtraukta un viņa turpina lietot zemi, tiesa, citējot Civillikuma 2130. pantu, atzina, ka nomniecei atjaunojama iznomātās zemes turējuma tiesība.

Civillikuma 2130. panta pirmā daļa paredz, ka lietas iznomātājam vai izīrētājam jānodod lieta nomniekam vai īrniekam; viņam jādod iespēja to lietot un nomniekam ievākt no tās augļus.

Apstākļos, kad iznomātās zemes faktiskā lietojuma pārtraukums lietā nav nodibināts, no pārbaudāmā sprieduma netop skaidrs, ar kurām minētās tiesību normas sastāva pazīmēm būtu saistāmas izšķiramā dzīves gadījuma sastāva pazīmes, lai juridisko seku ziņā atjaunotu iznomātās zemes turējuma tiesību.

[9] Izšķirot strīdu, ar tiesas spriedumu nevar piešķirt tiesības vai uzlikt pienākumu personai, kura nav pieaicināta lietā kā lietas dalībnieks.

Situācijā, kad lietā konstatēts, ka nomas priekšmets (prasītājai iznomātā zeme) ietilpst dzīvojamās mājas [adrese], funkcionāli nepieciešamajā zemes gabala platībā, apgabaltiesas izdarītais secinājums, ka tam nav nozīmes, ir pārsteidzīgs. Šādā situācijā, kā to pareizi norādījusi pirmās instances tiesa, zemes īpašnieka tiesība lietošanas ziņā ir aprobežota, jo starp zemes īpašnieku un privatizētā objekta īpašnieku (dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību) pastāv zemes likumiskā lietošanas tiesība arī bez attiecīga līguma noslēgšanas. Tiesa bez dzīvokļu īpašnieku kopības klātbūtnes nevar tai nodibināt zemes likumiskās lietošanas tiesības aprobežojumu.

Savukārt lietā piemērotais pagaidu noregulējums nevar tikt tulkots kā tiesas nodibināts aizliegums pašvaldībai pildīt tai ar likumu uzliktu pienākumu - noteikt privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

[10] Apkopojot iepriekš teikto, Senāts atzīst, ka procesuālo tiesību normu būtiski pārkāpumi varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas prasības apmierinātajā daļā, kas dod pamatu kasācijas sūdzības apmierināšanai.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu atmaksājama drošības nauda 300 *euro*.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

Kurzemes apgabaltiesas 2022. gada 15. septembra spriedumu daļā, ar kuru prasība apmierināta, atcelt un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Kurzemes apgabaltiesā;

atmaksāt Dienvidkurzemes novada pašvaldībai drošības naudu 300 *euro* (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.