**Tēzes virsraksts:** Par zemes nomas līguma noslēgšanu ar daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem.

**Tēze: 1.** Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkts paredz privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts. Ja zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. (Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkts). (Skatīt JUDIKATŪRAS MAIŅU spriedumā SKC-5/2019)

**2.** Atbilstoši likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantam, dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam. Saskaņā ar šā likuma 34.panta otro daļu sabiedrībai, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, ir tiesības prasīt no dzīvokļa īpašniekiem, arī no tiem, kuri nav sabiedrības dalībnieki, zemes gabala uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu. (Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pants, 34.panta otrā daļa).

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Senāta Civillietu departamenta**

**2007.gada 29.augusta**

**SPRIEDUMS**

**Lietā Nr. SKC-535**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja senatore R. Saulīte

 senatore R. Zaķe

 senators O. Druks-Jaunzemis

piedaloties prasītāju pārstāvei advokātei S.Neilandei., atbildētājas pārstāvim [pers. A]., trešām personām [pers. B]., [pers. D]. un [pers, E]. pārstāvim [pers. F]. ar tulci [pers. G],

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu sakarā ar atbildētājas Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Jubilejas” un trešo personu [pers. E]., [pers. B]. un [pers. D]. kasācijas sūdzībām par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2006.gada 22.decembra spriedumu [pers. H]., [pers. I]., [pers. J]. un [pers. K]. prasībā pret Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „Jubilejas” ar trešām personām [pers. E]., [pers. B]., [pers. D] par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas līguma noslēgšanu, nomas maksas piedziņu.

Noklausījies senatora O.Druka-Jaunzemja ziņojumu, atbildētājas Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Jubilejas” pārstāvja [pers. A]. un trešo personu [pers. D], [pers. B], [pers. E]. pārstāvja [pers. F]. paskaidrojumus, ka tiesas spriedums apstrīdētajā daļā atceļams, prasītāju [pers. H]., [pers. I], [pers. J]., [pers. K] pārstāves advokātes S.Neilandes paskaidrojumu, ka spriedums atstājams negrozīts, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

**konstatēja**

[Pers. H], [pers. I], [pers. J] un [pers. K] cēluši prasību pret Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „Jubilejas” (turpmāk tekstā DzĪKS „Jubilejas”). Prasītāji lūguši atzīt, ka laikā no 1999.gada 26.februāra starp pusēm pastāvējušas zemes nomas attiecības par 9879 m2 zemes nomu un lūguši noteikt, ka DzĪKS „Jubilejas” ir maksājama nomas maksa 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Prasītāji arī lūguši piedzīt no DzĪKS „Jubilejas” Ls 15 765,08 nomas maksu par laiku no 1999.gada 26.februāra, t.sk. Ls 892,36 pievienotās vērtības nodokli, un atzīt par noslēgtu līgumu starp [pers. H]., [pers. I], [pers. J], [pers. K]. un DzĪKS „Jubilejas” par 9879 m2 zemes nomu, nosakot maksu 5 % no zemes kadastrālās vērtības.

Rīgas Latgales priekšpilsētas tiesa ar 2005.gada 24.augusta lēmumu pielaidusi lietā kā trešās personas atbildētājas pusē [pers. B]., [pers. E]., [pers. D], bet ar 2005.gada 11.novembra spriedumu prasību apmierinājusi daļēji.

Izskatījusi lietu sakarā ar DzĪKS „Jubilejas”, [pers. B], [pers. E]., [pers. D] apelācijas sūdzībām, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2006.gada 22.decembra spriedumu atzinusi, ka starp [pers. H]., [pers. I], [pers. J], [pers. K] kā iznomātājiem un DzĪKS „Jubilejas” kā nomnieci no 1999.gada 26.februāra pastāv nomas tiesiskās attiecības. Tiesa noteikusi nomas maksu 5 % gadā no zemes kadastrālās vērtības par zemes gabaliem 1240 m2, 3944 m2 un 4695 m2 platībā.

Tiesa piedzinusi no DzĪKS „Jubilejas” par labu [pers. H] Ls 6389,25, t.sk. Ls 5314,35 zemes nomas maksu un Ls 118,32 tiesāšanās izdevumus, Ls 956,58 pievienotās vērtības nodokli; par labu [pers. I] − Ls 5432,67, t.sk. Ls 5314,35 zemes nomas maksu un Ls 118,32 tiesāšanās izdevumus; par labu [pers. J]. − Ls 2775,50, t.sk. Ls 2657,18 zemes nomas maksu un Ls 118,32 tiesāšanās izdevumus; par labu [pers. K] − Ls 2775,50, t.sk. Ls 2657,18 zemes nomas maksu un Ls 118,32 tiesāšanās izdevumus. Pārējā daļā tiesa prasību noraidījusi.

Apelācijas instances tiesa konstatējusi, ka saskaņā ar DzĪKS „Jubilejas” statūtu 3., 8.1., 8.8.punktu sabiedrības darbības mērķis ir nodrošināt daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošanu, tai ir tiesības nomāt zemi un prasīt no dzīvokļu īpašniekiem mājas un zemes gabala uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu.

Tāpat tiesa konstatējusi, ka atbildētājas DzĪKS „Jubilejas” apsaimniekošanā esošās dzīvojamās ēkas [adrese A], [adrese B], [adrese C] kopumā aizņem 9879 m2 no prasītāju [pers. H], [pers. I], [pers. J] un [pers. K] īpašumā esošas zemes.

Novērtējusi pierādījumus lietā un atsaucoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta ceturto daļu, likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8., 12., 34.pantu, tiesa secinājusi, ka noslēgt zemes nomas līgumu ir zemes īpašnieka un dzīvokļa īpašnieka abpusējs pienākums, ka, nenoslēdzot zemes nomas līgumu ar zemes īpašniekiem, DzĪKS „Jubilejas” nevar realizēt savas darbības mērķus, jo ēku apsaimniekošana bez zemes izmantošanas nav iespējama.

Apmierinot prasību par zemes nomas maksas parāda piedziņu, tiesa no DzĪKS „Jubilejas” par labu [pers. H] piedzinusi arī pievienotās vērtības nodokli par laiku no 1999.gada 26.februāra. Apmierinot prasību šajā daļā, tiesa atsaukusies uz likuma „Par pievienotās vērtības nodokli” 2.panta deviņpadsmito daļu un 3.panta septīto daļu.

Par šo tiesas spriedumu atbildētāja DzĪKS „Jubilejas” un trešās personas {pers. B], [pers. E] un [pers. D] iesnieguši kasācijas sūdzības. DzĪKS „Jubilejas” kasācijas sūdzībā lūgusi atcelt tiesas spriedumu daļā par Ls 752,90 pievienotās vērtības nodokļa piedziņu par labu [pers. H] par laiku no 1999.gada 26.februāra līdz 2005.gada 26.maijam, kad viņa vēl nebija reģistrējusies kā pievienotās vērtības nodokļa maksātāja.

Pēc kasatores ieskata, tiesa, apmierinot prasību par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu, nepareizi tulkojusi likuma „Par pievienotās vērtības nodokli” 2.panta deviņpadsmito daļu un 3.panta septīto daļu.

Savukārt [pers. D] lūdzis atcelt spriedumu apmierinātajā daļā, bet [pers. B] un [pers. E] kasācijas sūdzībā lūgušas spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai.

Kasatori sūdzībās norādījuši, ka tiesa nepareizi iztulkojusi un piemērojusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturto daļu, nav ievērojusi šī likuma 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 75.panta piekto daļu, ka prasītājiem zemes nomas līgums bijis jāslēdz ar dzīvokļu īpašniekiem, jo DzĪKS „Jubilejas” šādas tiesības netika piešķirtas.

Pēc kasatoru ieskata, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkts jātulko kopsakarībā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantu. Tāpat pēc kasatoru ieskata, zemes īpašnieki nav ievērojuši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmās daļas nosacījumu noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašniekiem.

Tiesai vajadzējis piemērot Civillikuma 1636., 1776.pantu. Sūdzībās norādīts, ka prasītāji nav izmantojuši savas tiesības, nav noslēguši zemes nomas līgumu ar dzīvokļu īpašniekiem. Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka prasītājiem nodarīti zaudējumi, nesaņemot maksu par zemes nomu. Tādēļ prasība par zemes nomas maksu bija noraidāma. Tiesa nav ņēmusi vērā un nav izvērtējusi, ka daudziem dzīvokļiem laikā no 1999.gada 26.februāra mainījušies īpašnieki, bet jaunajiem dzīvokļu īpašniekiem nav jāmaksā nomas maksa par laiku, kad dzīvokļi vēl nebija viņu īpašumā. Tiesa nav izvērtējusi arī citus argumentus un iebildumus, pārkāpjot Civilprocesa likuma 89. un 97.pantu par pierādījumu novērtēšanu.

Tiesa nepareizi izvērtējusi DzĪKS „Jubilejas” statūtu 3., 8.1., 8.8.punktu, neņemot vērā 32.13.1.punkta 12.apakšpunktu, ka tikai sabiedrības biedru kopsapulce lemj par sabiedrības tiesībām nomāt zemi, bet 2005.gada 5.februāra kopsapulcē nolēma nedot sabiedrības valdei tiesības noslēgt zemes nomas līgumu ar prasītājiem. Tiesa šajā sakarībā nav ievērojusi Civillikuma 2328., 2331., 2325.pantu par neuzdoto lietvedību.

Pārbaudījis sprieduma likumību un apsvēris kasācijas sūdzībā norādītos argumentus, Senāts uzskata, ka spriedums atstājams negrozīts.

Nav pamatoti DzĪKS „Jubilejas” argumenti un norāde sūdzībā, ka tiesa nepareizi iztulkojusi un piemērojusi likumu „Par pievienotās vērtības nodokli”, apmierinot prasību par pievienotās vērtības nodokļa summas piedziņu.

Tiesa konstatējusi, ka [pers. H] 2005.gada 27.maijā reģistrējusies kā pievienotās vērtības nodokļa maksātāja, bet zemes nomas maksa piedzīta ar 2006.gada 22.decembra spriedumu. Līdz ar to tiesa pamatoti, piedzenot zemes nomas maksu, piedzinusi arī pievienotās vērtības nodokļa summu, kas saņēmējai iemaksājama valsts budžetā. Likuma „Par pievienotās vērtības nodokli” 2.panta deviņpadsmitajā daļā noteikts, ka nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts. Savukārt šī likuma 54.panta ceturtajā daļā noteikts, ja atbilstoši šī 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.

Apelācijas instances tiesa konstatējusi, ka zemes nomas līgumi nav noslēgti, ka DzĪKS „Jubilejas” apsaimnieko daudzdzīvokļu mājas [adrese A], [adrese B], [adrese C], kuras atrodas uz [pers. H], [pers. I], [pers. J] un [pers. K] īpašumā esošās zemes. Tāpat tiesa konstatējusi, ka, nenoslēdzot zemes nomas līgumu ar zemes īpašniekiem, DzĪKS „Jubilejas” vispār nevar realizēt savas darbības mērķus, ko tā arī neapstrīd.

Senāts atzīst, ka, konstatējot šādus apstākļus, tiesa pareizi iztulkojusi un piemērojusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta ceturto daļu, ievērojot šī likuma 75.panta piekto daļu, un apmierinājusi zemes gabala īpašnieku prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu ar dzīvojamās mājas apsaimniekotāju.

Atbilstoši likuma „Par dzīvokļu īpašumu” 12.pantam, dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam. Dzīvokļa īpašnieks norēķinās par saņemtajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai viņš ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu. Iepriekšminētā likuma 34.panta otrajā daļā noteikts, ka sabiedrībai ir tiesības prasīt no dzīvokļu īpašniekiem, arī no tiem, kuri nav sabiedrības dalībnieki, zemes gabala uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu.

Šajā gadījumā zemes gabala uzturēšanu un apsaimniekošanu veic DzĪKS „Jubilejas”, kā to konstatējusi tiesa.

Līdz ar to nav pamatoti kasatoru argumenti un likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.panta tulkojums.

Nav pamatota kasatoru norāde sūdzībā, ka tiesa pārkāpusi Civillikuma 1636., 1776.pantu, kā arī nav pamatoti argumenti šajā sakarībā, apstrīdot zemes īpašnieku tiesības prasīt zemes nomas maksu par laiku pirms zemes nomas līguma noslēgšanas. Netiek apstrīdēts fakts, ka zemes gabals, uz kura atrodas dzīvokļu īpašnieku mājas, ticis izmantots strīdus periodā.

Tāpat nav pamatota kasatoru norāde sūdzībā, ka tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 89., 97.pantu, nav pienācīgi izvērtējusi citus argumentus, iebildumus un pierādījumus. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa pati izlemj, kurus pierādījumus pārbaudīt tiesas sēdē, bet kasatoru atšķirīgs apstākļu vērtējums nevar būt par pamatu sprieduma atcelšanai. Kasācijas instances tiesas kompetencē neietilpst apstākļu un pierādījumu pārvērtēšana. Atsaucei uz Civillikuma 2325., 2328., 2331.pantu nav kopsakara ar strīdu, kas radies šajā lietā.

Senāts uzskata, ka pie šādiem apstākļiem kasācijas sūdzība ir noraidāma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

**nosprieda**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2006.gada 22.decembra spriedumu atstāt negrozītu, bet Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Jubilejas”, [pers. E], [pers. B], [pers. D] kasācijas sūdzības noraidīt.