**Daudzdzīvokļu mājas pārvaldnieka kompetences noteikšana**

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2017.gada 27.septembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C39069012, SKC‑180/2017**

[ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=60035779&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%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%3D0180%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t%26display%3D00%3A00)

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese referente Inta Lauka,

tiesnese Anita Čerņavska,

tiesnese Ļubova Kušnire

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar biedrības „VALDER” kasācijas sūdzību un AS „Pilsētas zemes dienests” pretsūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 28.oktobra spriedumu civillietā AS „Pilsētas zemes dienests” prasībā pret biedrību „VALDER”, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Leasing & Factoring AB” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] AS „Pilsētas zemes dienests” 2012.gada 19.aprīlī cēla Valmieras tiesā prasību, kas vēlāk papildināta, pret biedrību „VALDER”, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Leasing & Factoring AB”.

Pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu un 13.pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta pirmās daļas 1) punkta a) apakšpunktu un Civillikuma 1534., 1838., 2124., 2142.pantu, prasītāja lūdza:

1) konstatēt, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests” kā iznomātāju un ēkas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 pārvaldnieku SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 31.decembrim, un biedrību „VALDER” no 2011.gada 1.janvāra kā nomnieku pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības;

2) konstatēt, ka nomas priekšmets ir nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 0100 024 2078 ‑ zeme 2527 m² platībā pēc adreses Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1;

3) konstatēt, ka nomas maksa ir 6 % (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības (papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis). Papildus, sākot no 2010.gada 1.janvāra, kompensējams nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem;

4) piedzīt no ēkas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 pārvaldnieka ‑ biedrības „VALDER”, bet, ja samaksa sprieduma labprātīgas izpildes termiņā netiek veikta, no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, par labu prasītājai 37 918,88 EUR, ko veido zemes nomas maksas parāds 24 234,79 EUR par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 31.decembrim, pievienotās vērtības nodoklis (21%) 5089,31 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa parāds 1649,88 EUR par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim un nokavējuma procenti 6944,90 EUR par samaksas kavējumu līdz 2014.gada 16.aprīlim;

5) gadījumā, ja piedziņa no galvenā parādnieka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav iespējama, minēto summu 37 918,88 EUR piedzīt par labu prasītājai no galvinieka SIA „Leasing & Factoring AB”;

6) piedzīt no biedrības „VALDER” par labu prasītājai 104 030,67 EUR, ko veido zemes nomas maksas parāds 71 795,26 EUR par laiku no 2011.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam, pievienotās vērtības nodoklis (21%) 15 077,01 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa parāds 10 222,60 EUR par laiku no 2011.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.jūlijam un nokavējuma procenti 6935,79 EUR par samaksas kavējumu līdz 2014.gada 16.aprīlim;

7) piedzīt prasītājas labā no atbildētājiem biedrības „VALDER” un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” līdzīgās daļās visus tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Prasītāja ir zemes Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1, kadastra Nr. 0100 024 2078, īpašniece. Uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.

[1.2] Līdz 2010.gada 31.decembrim dzīvojamās mājas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 apsaimniekošanu veica Rīgas pašvaldības SIA „Valdemāra nami”.

Ar 2010.gada 29.decembra Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmumu pabeigta Rīgas pilsētas pašvaldības SIA reorganizācija – saplūšana, likvidējot Rīgas pašvaldības kapitālsabiedrības, tostarp SIA „Valdemāra nami”, un, izveidojot jaunu komersantu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kas ir šo kapitālsabiedrību saistību un tiesību pārņēmējs. Minētais, ievērojot Komerclikuma 351.panta pirmajā daļā noteikto, nozīmē, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” atbild par SIA „Valdemāra nami” saistībām.

[1.3] Starp SIA „Valdemāra nami” un biedrību „VALDER” 2010.gada 13.decembrī parakstīts akts par nekustamā īpašuma Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 nodošanu pārvaldīšanā biedrībai „VALDER”, tādējādi no 2011.gada 1.janvāra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu veic biedrība „VALDER”. Minētajā aktā par pārvaldīšanas tiesību nodošanu tā puses nav vienojušās par to, kura no tām ir atbildīga par parādiem, kas izveidojušies saskaņā ar mājas pārvaldīšanai noslēgtajiem līgumiem, tai skaitā zemes nomas līgumu. Līdz ar to prasītāja ceļ šo prasību gan pret bijušo, gan pašreizējo dzīvojamās mājas pārvaldnieku.

[1.4] Rakstveida zemes nomas līgums starp prasītāju un dzīvojamās mājas pārvaldnieku nav noslēgts. Tomēr starp prasītāju kā zemes īpašnieci un daudzstāvu dzīvojamās mājas pārvaldnieku kā dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvi pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Proti, starp AS „Pilsētas zemes dienests” un dzīvojamās mājas pārvaldnieku SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 31.decembrim pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, bet no 2011.gada 1.janvāra zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp prasītāju un biedrību „VALDER”.

[1.5] Par zemes nomas maksu ir izveidojies šāds parāds: 1) 21 938,96 Ls par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 31.decembrim, kas sastāv no zemes nomas maksas 17 032,31 Ls, PVN (22%) 3747,11 Ls un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 1159,54 Ls; 2) 26 012,24 Ls par laiku no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam, kas sastāv no zemes nomas maksas 19 390,92 Ls, PVN (22%) 4266,00 Ls un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 2355,32 Ls.

Atbilstoši Civillikuma 1759. un 1765.pantam nokavējuma procentu apmērs uz 2012.gada 12.aprīli par parāda 21 938,96 Ls samaksas kavējumu ir 4161,56 Ls, bet par parāda 26 012,24 Ls samaksas kavējumu ir 1689,35 Ls.

[1.6] Galvojumu par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” parādu 2011.gada 23.martā izsniegusi faktoringa sabiedrība SIA „Leasing & Factoring AB”. Tā kā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” savas no normatīvajiem aktiem izrietošās saistības nepilda, prasītāja ir spiesta vērsties ar prasību arī pret galvinieku, lūdzot piedzīt parādu no galvenā parādnieka, bet gadījumā, ja piedziņa no galvenā parādnieka nebūs iespējama, piedzīt to no galvinieka.

[2] Ar Valmieras rajona tiesas 2014.gada 9.maija spriedumu prasība daļēji apmierināta.

[3] Par minēto spriedumu biedrība „VALDER” iesniedza apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu prasības apmierinātajā daļā un norādot, ka vēlāk precizēs, kā izpaužas Valmieras rajona tiesas 2014.gada 9.maija sprieduma nepareizība.

Ar Valmieras rajona tiesas tiesneša 2014.gada 16.jūnija lēmumu biedrības „VALDER” apelācijas sūdzība atstāta bez virzības, nosakot termiņu nesamaksātās valsts nodevas samaksai līdz 2014.gada 1.augustam. Minēto trūkumu atbildētāja novērsa 2014.gada 31.jūlijā, iesniedzot tiesā valsts nodevas samaksu apliecinošu dokumentu, kā arī apelācijas sūdzības precizējumus, kuros norādīts, kā izpaužas pārsūdzētā sprieduma nepareizība.

Biedrība „VALDER” lūgusi noraidīt prasību par nomas tiesisko attiecību atzīšanu par zemi Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 2527 m² platībā ar nomas maksu 6 procenti gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības un zemes nomas maksas parāda piedziņu no 2009.gada 1.novembra, kā arī par tiesāšanās izdevumu piedziņu. Apelācijas sūdzības precizējumiem pievienoti arī jauni pierādījumi.

[4] Prasītāja AS „Pilsētas zemes dienests” 2014.gada 13.oktobrī iesniedza apelācijas instances tiesā pieteikumu par prasījumu apmēra palielināšanu sakarā ar pieaugumu, lūdzot piedzīt no biedrības „VALDER” 139 670,69 EUR, ko veido zemes nomas maksas parāds 102 066,46 EUR par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2014.gada 30.septembrim, pievienotās vērtības nodoklis (21%) 21 433,96 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 12 878,55 EUR par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.septembrim un inflācijas koeficienta summa 3291,71 EUR.

[5] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 28.oktobra spriedumu prasība apmierināta daļēji.

Atzīts, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests” kā iznomātāju un dzīvojamās mājas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra iela 145/1 pārvaldnieku SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” laikā no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 31.decembrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala 2527 m² platībā Rīgā, Krišjāņa Valdemāra iela 145/1 nomu, ar nomas maksu 6 % (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli un no 2010.gada 1.janvāra kompensējot nekustamā īpašuma nodokli par zemi proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam.

Atzīts, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests” kā iznomātāju un dzīvojamās mājas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra iela 145/1 pārvaldnieku biedrību „VALDER” laikā no 2011.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala 2527 m² platībā Rīgā, Krišjāņa Valdemāra iela 145/1 nomu, ar nomas maksu 6 % (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli.

No biedrības „VALDER” AS „Pilsētas zemes dienests” labā piedzīts zemes nomas maksas parāds 102 066,46 EUR un pievienotās vērtības nodokļa parāds 21 433,96 EUR par zemesgabala 2527 m² platībā Rīgā, Krišjāņa Valdemāra iela 145/1 nomu laikā no 2009.gada 1.novembra līdz 2014.gada 30.septembrim, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāds par minēto zemes gabalu par 2010., 2011., 2012., 2013.gadu un 2014.gadu līdz 30.septembrim, kopā piedzīti 136 378,97 EUR.

AS „Pilsētas zemes dienests” noteiktas tiesības saņemt no biedrības „VALDER” likumiskos 6 % (seši procenti no simta gadā) no piedzītās, bet neatmaksātās kopējās parāda summas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Pārējā daļā (par 3291,71 EUR piedziņu) AS „Pilsētas zemes dienests” prasība noraidīta.

No biedrības „VALDER” AS „Pilsētas zemes dienests” labā ir piedzīta valsts nodeva 1130,48 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,48 EUR un izdevumi advokāta palīdzības samaksai 4603,40 EUR, kopā 5739,36 EUR. Savukārt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” AS „Pilsētas zemes dienests” labā ir piedzīta valsts nodeva 35,57 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,48 EUR, kopā 41,05 EUR.

Valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 48,69 EUR no biedrības „VALDER”, bet no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 29,27 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[5.1] Pirmās instances tiesas sprieduma pārsūdzētajā daļā ietvertais pamatojums ir atzīstams par pareizu.

No lietā iesniegtajiem pierādījumiem izriet, ka zemes gabals Rīgā, Krišjāņa Valdemāra iela 145/1 pieder prasītājai. Uz šī zemes gabala atrodas privatizēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kuru pārvaldīja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, bet no 2011.gada 1.janvāra šīs mājas pārvaldīšanu nodrošina biedrība „VALDER”. Zemes nomas līgums nav noslēgts.

[5.2] Pretēji apelācijas sūdzībā norādītajam, pirmās instances tiesa pamatoti atzinusi, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests” un biedrību „VALDER” no 2011.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1, Rīgā nomu.

Pēc privatizācijas procesa pabeigšanas starp privatizētā objekta īpašniekiem un zemes īpašnieku veidojas piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktā kā viena no obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībāmir līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Līdz ar to nav pamatots atbildētājas arguments, ka zemes nomas līguma slēgšanai būtu nepieciešams speciāls pilnvarojums no dzīvokļu īpašnieku puses.

Mājas apsaimniekošanas līgumāatbildētāja ir uzņēmusies piesaistītā zemesgabala apsaimniekošanu, tātad arī zemes nomas līguma noslēgšana ar zemes īpašnieku faktiski uzskatāma kā obligāta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbība. Bez zemes nomas līguma noslēgšanas, tiesas ieskatā, nav iespējama piesaistītā jeb iznomātā zemesgabala pilnvērtīga apsaimniekošana, ko līgumā ir uzņēmusies tieši atbildētāja. Līdz ar to šobrīd tieši biedrība „VALDER” kā dzīvojamās mājas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 pārvaldniece ir tiesīga slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku.

Likums neuzliek par pienākumu zemes īpašniekam celt personīgas prasības pret katru daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esoša dzīvokļa īpašnieku par zemes nomas līguma noslēgšanu, jo, tiesas ieskatā, šāda rīcība būtu neloģiska un pretrunā ar procesuālās ekonomijas principu.

[5.3] Strīda izšķiršanai par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām piemērojamas Civillikuma normas. Civillikuma 2124.pantā noteikts, ka par nomas līguma būtiskām sastāvdaļām ir atzīstami priekšmets un maksa.

Konkrētajā gadījumā starp prasītāju un biedrību „VALDER” pastāv strīds arī par iznomājamā zemes gabala platību un zemes nomas maksas apmēru.

Tiesas kolēģija piekrīt pirmās instances tiesas viedoklim, ka nav pamata izslēgt no iznomātās zemes platības 335 m² zemes, jo jāņem vērā privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals.

No Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2012.gada 19.jūlija atbildes Nr. DMPK-12-1852-nd izriet, ka dzīvojamai mājai Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 funkcionāli nepieciešamais zemes gabals tika uzmērīts, izgatavojot zemes robežu plānu, kas 1999.gada 10.augustā reģistrēts Valsts zemes dienesta Rīgas pilsētas nodaļas Kadastra reģistrā ar platību 2579 m². Atbilstoši Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 33.punkta prasībām funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plāns izstrādāts un zemes gabala robežas dabā noteiktas saskaņā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas metodiskajiem norādījumiem par privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu. Turklāt šajā atbildē arī norādīts, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 20.punktu privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemesgabala detālplānojumā.

Likumā noteiktajā termiņā un kārtībā minētās zemesgabala robežas un platību lietas dalībnieki nav apstrīdējuši. Tiesas kolēģija norāda, ka iznomātājs un nomnieks arī pēc privatizācijas procesa pabeigšanas var vienoties par citu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platību vai to apstrīdēt, un tas jādara savlaicīgi.

Šajā sakarā nav pamata izvērtēt apelācijas sūdzībai atbildētājas pievienoto Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas 2014.gada 4.jūlija atbildi par nekustamo īpašumu Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 un biedrības „VALDER” 2014.gada 10.oktobra iesniegumu Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālai nodaļai, jo pierādījumi iesniegti apelācijas instancē kopā ar apelācijas sūdzību, bet šādai atbildētājas rīcībai tiesas kolēģija neatrod attaisnojumu, jo dokumentus atbildētājai bija iespējas iesniegt pirmās instances tiesā.

[5.4] Biedrībai „VALDER”, pārņemot pārvaldīšanā nekustamo īpašumu Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1, bija jāpievērš uzmanība, ka šī īpašuma apsaimniekotājs līdz 2010.gada 13.decembrim bija Rīgas pašvaldības SIA „Valdemāra nami”.

No Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2012.gada 17.augusta sprieduma lietā Nr. C04355106 redzams, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajā daļā noteikto dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākumu, tajā skaitā zemes nomas līgumu noslēgšanu ar dzīvojamām mājām piesaistīto zemes gabalu īpašniekiem, Rīgas dome tiesiskā kārtā ir nodevusi apsaimniekotājiem, tostarp, Rīgas pašvaldības sabiedrībai „Valdemāra nami”.

Ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2010.gada 29.decembra lēmumu Nr.6- 12/167284 reģistrēta reorganizācija ‑ apvienojot komercsabiedrības, tostarp, arī komersanta Rīgas pašvaldības SIA „Valdemāra nami” un izveidojot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”. Tomēr lietā nav pierādījumu, ka ar minēto reorganizāciju spēku zaudējis Rīgas pašvaldības sabiedrībai „Valdemāra nami” noteiktais dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākums, kas pārgāja uz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, bet vēlāk uz biedrību „VALDER”.

Savukārt no 2011.gada 3.februāra akta par nekustamā īpašuma Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 nodošanu un pārņemšanu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā izriet, ka biedrība „VALDER” kā mājas pārvaldniece pārņem ar 2011.gada 1.janvāri nekustamo īpašumu Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1, kas sastāv no dzīvojamās ēkas un zemes gabala 2527 m² platībā. Tādējādi secināms, ka biedrība „VALDER” pārņēma pārvaldīšanā arī mājai piesaistīto zemesgabalu 2527 m² platībā.

[5.6] Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pants noteic dzīvokļa īpašnieka pienākumu atlīdzināt (pārvaldniekam) veiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai (tostarp ‑ zemes nomas līguma noslēgšanai un zemes nomas maksas samaksai).

Pārvaldnieka atbildība nav aprobežota ar saistībām, ko dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) ir uzņēmusies pēc jaunā pārvaldnieka izvēles. Gluži pretēji, atbilstoši Tiesībsarga atzinumam, kas bija par pamatu grozījumu izdarīšanai Civilprocesa likuma 77.panta pirmajā daļā, mainoties ēkas pārvaldniekam, jaunajam pārvaldniekam ir pienākums iestāties lietā kā iepriekšējā pārvaldnieka tiesību un saistību pārņēmējam.

No minētā izriet, ka atbildīgs par mājas apsaimniekošanu un zemes nomas līguma noslēgšanu, tostarp, arī parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, ir dzīvojamās ēkas ikreizējais pārvaldnieks, kuram ir prasības tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem (*sk. Augstākās tiesas spriedumi lietās Nr. SKC-547/2007, Nr. SKC‑349/2010; „Kopīpašums: Tiesu prakses apkopojums.” Latvijas Republikas Augstākā tiesa. 2011, 3.5.punkts, 51.lpp*.).

Līdz ar to no atbildētājas biedrības „VALDER” par labu AS „Pilsētas zemes dienests” piedzenams zemes nomas maksas parāds no 2009.gada 1.novembra, t.i., no dienas, kad minēto daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pārņēma SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

Nav nozīmes atbildētājas iebildumiem apelācijas sūdzībā, ka tiesa rezolutīvajā daļā noteikusi, ka biedrībai „VALDER” no 2010.gada 1.janvāra jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis par zemesgabalu proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem. Tas nav uzskatāms par likuma pārkāpumu un nekādā veidā neietekmē lietas pareizu izspriešanu.

[5.7] Apelācijas instances tiesā prasītāja ir pievienojusi procentu un zemes nomas maksas parāda pieaugumu, kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas 3.punktu un judikatūru nav uzskatāms par jaunu prasījumu.

Nav pamatots prasītājas prasījums par nesaņemto maksājumu par iepriekšējiem gadiem summas reizināšanu ar inflācijas koeficientu, ko noteikusi Centrālā statistikas pārvalde un kas konkrētajā gadījumā ir 3291,71 EUR.

Prasītāja ir veikusi zemes nomas maksas aprēķinu, kas pievienots lietai (lietas 2.sēj., 119.lapa). Atbildētāja prasītājas aprēķinātās naudas summas nav apstrīdējusi.

[6] Par minēto spriedumu biedrība „VALDER” iesniedza kasācijas sūdzību, lūdzot atcelt Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 28.oktobra spriedumu prasības apmierinātajā daļā un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[6.1] No likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta un Dzīvokļu īpašuma likuma 10.panta 5.punkta izriet, ka pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu ir uzlikts dzīvokļu īpašniekiem, kuriem jānoslēdz nomas līgumi ar zemes īpašnieku vai arī tam jāpilnvaro dzīvojamās mājas pārvaldītāju.

Tiesa nepareizi iztulkojusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu un Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 8., 9.punktu, atzīstot par nepamatotu atbildētājas argumentu par speciālā pilnvarojuma nepieciešamību no dzīvokļu īpašnieku puses, lai pārvaldnieks noslēgtu zemes nomas līgumu.

[6.2] Nav pamata atzīt, ka nomas tiesiskās attiecības pastāv starp pārvaldnieku un zemes gabala īpašnieku, jo biedrība „VALDER” darbojas tikai uz pilnvarojuma, kas iekļauts biedrības statūtos, pamata. Biedrība no dzīvokļu īpašnieku kopības puses nav pilnvarota slēgt zemes nomas līgumu, iekasēt no dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu un veikt nomas maksājumus zemes īpašniekam, kas norādīts arī biedrības statūtu 2.1.1.punktā. Līdz ar to tiesa nepareizi atzinusi, ka biedrība ir tiesīga slēgt zemes nomas līgumus.

[6.3] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta 3.1 daļu pierādījumus var iesniegt lietas iztiesāšanas laikā, ja par faktiem kļuvis zināms tikai lietas iztiesāšanas laikā. Civilprocesa likuma 94.pants paredz, ka tiesa pieņem tos pierādījumus, kuriem ir nozīme lietā. Atbilstoši likuma „Par tiesu varu” 17.panta pirmajai daļai tiesai ir pienākums noskaidrot objektīvo patiesību. Tiesa pēc būtības neizvērtēja pierādījumus, kuriem ir būtiska nozīme un kas ietekmētu lietas rezultātu. Biedrībai tikai pēc pirmās instances tiesas sprieduma, vēršoties Valsts zemes dienestā ar jautājumu par koplietošanas satiksmes joslu, kļuva zināms, ka ir bijusi kļūda kadastra datos par zemes gabala kadastrālo vērtību.

Atbildētāja apelācijas sūdzībai pievienoja Valsts zemes dienesta 2014.gada 4.jūlija vēstuli, kurā norādīts, ka ir konstatēta kļūda nekustamā īpašuma Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 kadastra datos un veikta tās labošana, reģistrējot kadastra informācijas sistēmā apgrūtinājumu – koplietošanas satiksmes joslas robežās 0,0335 ha platībā.

Apelācijas instances tiesa sēdē biedrība iesniedza Valsts zemes dienesta 2014.gada 29.septembra izziņu, kurā norādīts, ka ir veikts zemes Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 kadastrālās vērtības pārrēķins, tāpēc atbildētāja lūdza atlikt tiesas sēdi, lai saņemtu no Valsts zemes dienesta izlabotu informāciju par zemes kadastrālo vērtību par laiku, kurā tiek prasīts zemes nomas maksas parāds. Tomēr tiesa šo lūgumu noraidīja un spriedumā atzina, ka minēto izziņu un Valsts zemes dienesta 2014.gada 4.jūlija vēstuli nav pamata vērtēt, jo tās netika iesniegtas pirmās instances tiesā, savukārt apelācijas instancē iesniegtas bez attaisnojuma.

Šobrīd ir mainīta zemes gabala kadastrālā vērtība par strīdus periodu. Proti, Valsts zemes dienests 2014.gada 20.oktobrī veica zemes gabala vēsturiskās vērtības aprēķinu uz 2009.gada 1.novembri, 2010.gada 1.janvāri, 2011.gada 1.janvāri un 2013.gada 1.janvāri. Savukārt 2014.gada 4.jūlijā veikto kadastrālo vērtību attiecināja uz 2014.gada 1.janvāri.

Tiesa pārkāpa pušu līdztiesības un sacīkstes principu, liedzot atbildētājai iesniegt minētos pierādījumus, kas noveda pie lietas nepareizas izspriešanas, kā rezultātā tiesa piedzinusi zemes nomas maksu, kas pārsniedz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrajā prim daļā noteikto.

[6.4] Tāpat tiesa nav ievērojusi Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, jo atbildētāja gan pirmās instances tiesā, gan apelācijas instancē iebilda pret prasītājas veikto parāda aprēķinu par to, ka tiek prasīta zemes nomas maksa arī par koplietošanas satiksmes joslu un ir veiktas zemes gabala kadastrālās vērtības izmaiņas.

Līdz ar to apelācijas instances tiesa nepamatoti secinājusi, ka biedrība neapstrīd prasītājas aprēķinu. Tiesa nav izskatījusi apelācijas sūdzību pēc būtības.

[6.5] Pirmās instances tiesa, neskatoties uz pievienoto plānu, nekonstatēja, ka zemes gabalam ir apgrūtinājums. Apelācijas instancē atbildētāja iesniedza pierādījumus par to, ka daļa no zemesgabala ir koplietošanas satiksmes josla 335 m² platībā, ko apliecināja Valsts zemes dienesta 2014.gada 4.jūlija vēstule. Šī josla nepieciešama piekļūšanai pie mājas, tomēr vienlaikus to izmanto kā braucamo ceļu arī trešās personas, tāpēc dzīvokļu īpašniekiem nav pamata par to maksāt, jo šī zemes gabala daļa ir paredzēta sabiedriskai lietošanai. Tiesa minētos pierādījumus nenovērtēja.

[6.6] Tiesa ir pārkāpusi arī Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu un 189.panta trešo daļu, atsaucoties uz Tiesībsarga atzinumu, kas bija par pamatu grozījumu izdarīšanai Civilprocesa likuma 77.panta pirmajā daļā. Saskaņā ar Tiesībsarga likuma 25.panta ceturto daļu tiesībsarga atzinumam ir rekomendējošs raksturs, ar to nevar motivēt spriedumu.

Turklāt Civilprocesa likuma 77.pantā ir runa par pušu aizstāšanu jau uzsāktā procesā, kad viena no pusēm izstājas, bet konkrētajā gadījumā prasība ir celta gan pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, gan pret biedrību „VALDER” – katra no minētajām sabiedrībām ir lietas dalībniece. Biedrība „VALDER” nav aizstājusi sākotnējo pārvaldnieku.

Tiesa nav norādījusi, uz kādu normatīvo aktu pamata SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” parāda saistības pret prasītāju ir piedzenamas no biedrības „VALDER”. Līdz ar to spriedums šajā daļā nav likumīgs un pamatots.

[7] AS „Pilsētas zemes dienests” Augstākajā tiesā iesniegtajā pretsūdzībā lūdz atcelt Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 28.oktobra spriedumu un izbeigt apelācijas tiesvedību.

Pretsūdzībā norādīts, ka apelācijas instances tiesa, izskatot biedrības „VALDER” apelācijas sūdzību, ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 426.pantu un 430.panta trešo daļu, kā arī nav ievērojusi judikatūru, kas nostiprināta Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedumos lietā Nr. SKC-26/2014 un Nr. SKC-7/2014. Proti, tiesai nav jāvērtē argumenti, kas nav iekļauti apelācijas sūdzībā. Biedrības „VALDER” apelācijas sūdzībā nebija norādīts neviens arguments par to, kā izpaužas pirmās instances tiesas sprieduma nepareizība. Tikai apelācijas sūdzības precizējumos biedrība norādīja argumentus par pārsūdzētā sprieduma nepareizību. Civilprocesa likums neparedz lietas dalībnieka tiesības papildināt apelācijas sūdzību. Šādos apstākļos apelācijas instances tiesai nebija pamata taisīt jaunu spriedumu, analizējot apelācijas sūdzības papildinājumos paustos argumentus. Šāds pārkāpums atzīstams par būtisku, un varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[8] Paskaidrojumos par biedrības „VALDER” kasācijas sūdzību AS „Pilsētas zemes dienests” norāda, ka nevar rasties šaubas par pārsūdzētā sprieduma tiesiskumu un apelācijas instances tiesas spriedums atbilst judikatūrai jautājumos par zemes piespiedu nomas maksu. Savukārt Valsts zemes dienesta veiktā zemesgabala kadastrālās vērtības pārskatīšana nevar ietekmēt jau nodibinātas tiesiskās attiecības, turklāt šis Valsts zemes dienesta administratīvais akts par kadastrālās vērtības pārskatīšanu nav stājies likumīgā spēkā, jo ir pārsūdzēts.

[9] Biedrība „ VALDER” paskaidrojumos par AS „Pilsētas zemes dienests” pretsūdzību un atsauksmē par prasītājas paskaidrojumiem norāda, iesniedzot apelācijas sūdzību, ko vēlāk precizēja, atbildētāja ir pārsūdzējusi pirmās instances tiesas spriedumu prasības apmierinātajā daļā, līdz ar to spriedums šajā daļā nestājās spēkā un apelācijas instances tiesai atbilstoši Civilprocesa likuma 426.pantam bija jāizskata lieta pēc būtības. Turklāt apelācijas sūdzība tika atstāta bez virzības valsts nodevas samaksai, nekonstatējot citus trūkumus. Tomēr tiesas noteiktajā trūkumu novēršanas termiņā biedrība novērsa visus trūkumus, iesniedzot arī apelācijas sūdzības precizējumus, kas tika pieņemti.

Valsts zemes dienesta faktiskā rīcība, labojot Kadastra informācijas sistēmas datus attiecībā par apgrūtinājumu – koplietošanas satiksmes joslu 0,0335 ha platībā, ir atzīta par tiesisku ar Valsts zemes dienesta ģenerāldirektora 2015.gada 16.februāra lēmumu, kurā apstiprināts, ka ieraksts par koplietošanas satiksmes joslu dzēsts Valsts zemes dienesta kļūdainas rīcības rezultātā, tāpēc kļūda labota, reģistrējot koplietošanas satiksmes joslu, un līdz ar to veiktā kadastrālās vērtības pārskatīšana ir tiesiska un atbilst normatīvajiem aktiem. Valsts zemes dienests tikai 2014.gada 4.jūlijā konstatēja, ka tā kļūdas dēļ ir dzēsts apgrūtinājums – koplietošanas satiksmes josla.

Valsts zemes dienesta lēmumiem ir būtiska nozīme šajā lietā, jo tie attiecas uz laika posmu, par kuru prasītāja vēlas piedzīt zemes nomas maksu. Par minētajiem apstākļiem biedrībai kļuva zināms tikai pēc lietas izskatīšanas pirmās instances tiesā, tāpēc objektīvu un no atbildētājas neatkarīgu iemeslu dēļ Valsts zemes dienesta atbildes kā jauni pierādījumi tika iesniegti tikai apelācijas instances tiesā.

[10] Ar Augstākās tiesas tiesnešu kolēģijas 2016.gada 30.marta rīcības sēdes lēmumu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464.panta otro daļu, ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar biedrības „VALDER” kasācijas sūdzību un AS „Pilsētas zemes dienests” pretsūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 28.oktobra spriedumu, nododot lietu izskatīšanai rakstveida procesā.

**Motīvu daļa**

[11] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz personām, kuras to pārsūdzējušas, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā un pretsūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka spriedums tā pārsūdzētajā daļā ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[11.1] Pretsūdzībā AS „Pilsētas zemes dienests”, atsaucoties uz procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, kas pieļauti, pieņemot apelācijas sūdzību (sk. sprieduma [7] punktu), lūdz atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu un izbeigt apelācijas tiesvedību, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 463.panta pirmo daļu.

Augstākā tiesa atzīst, ka pretsūdzības apmierināšanai nav pamata.

Apelācijas tiesvedības izbeigšanas pamati noteikti Civilprocesa likuma 431.pantā, un izskatāmajā lietā tādi nav konstatējami.

Saņemot apelācijas sūdzību, kas neatbilst Civilprocesa likuma 416.panta prasībām, pirmās instances tiesneša pienākums, ko tiesnesis šajā gadījumā neievēroja, bija atstāt apelācijas sūdzību bez virzības, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 420.panta pirmās daļas 1.puktu, nosakot termiņu trūkumu novēršanai. Kā redzams no iepriekš minētā, pēc Civilprocesa likuma 416.panta prasībām neatbilstoši noformētas apelācijas sūdzības iesniegšanas tiesā likums garantē procesa dalībniekam tiesības novērst šādus trūkumus tiesneša noteiktā termiņā.

Konkrētajā gadījumā atbildētāja tiesneša noteiktajā termiņā ne tikai samaksāja valsts nodevu, bet pēc savas iniciatīvas novērsa arī pieļautos trūkumus apelācijas sūdzības noformēšanā.

Norādītajos apstākļos Augstākā tiesa nekonstatē tādus procesuālos pārkāpumus, kas Civilprocesa likuma 452.panta otrās daļas izpratnē noveda vai varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[11.2] Nekustamais īpašums Krišjāņa Valdemāra ielā 145 k-1, Rīgā, kadastra numurs 0100 524 0054, ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000001065 un tas sastāv no 6 stāvu dzīvojamās ēkas ar 56 dzīvokļu īpašumiem.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9.pantam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6.panta otrās daļas (obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības) noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

Tomēr zemes īpašnieks, ar kuru ēkas īpašnieki nav noslēguši zemes nomas līgumu, no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošus prasījumus izvirzījis nevis pret ēkas īpašniekiem, bet pret nekustamā īpašuma pārvaldnieku biedrību „VALDER”, kas neatzīst prasību, norādot, ka biedrībai no īpašnieku puses nav dots pilnvarojums slēgt zemes nomas līgumu un iekasēt nomas maksu no īpašniekiem.

Līdz ar to, izšķirot strīdu starp zemes īpašnieku un konkrēto apsaimniekotāju, saskaņā ar Civilprocesa likuma 8.pantā noteikto tiesai ir jānoskaidro lietas apstākļi, proti, kad un kādā veidā biedrība „VALDER” uzņēmusies nekustamā īpašuma pārvaldnieka pienākumus, kā arī jānoskaidro tās tiesību, pienākumu un atbildības apjoms atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam (stājās spēkā 2010.gada 1.janvārī), kas nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību.

Augstākā tiesa atzīst, ka apelācijas instances tiesa lietas apstākļus nav noskaidrojusi, spriedumā nonākot pie nepamatota un likumam neatbilstoša apgalvojuma, ka, pieņemot apsaimniekojamo objektu no iepriekšējā apsaimniekotāja, biedrība „VALDER” praktiski pārņēmusi arī visas tā tiesības un pienākumus.

[11.3] Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta pirmo daļu pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums. Veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieka pienākums ir ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības, kā arī šā likuma 4.pantā noteiktos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus.

Pārbaudāmajā spriedumā, pamatojot savu viedokli par biedrības „VALDER” pienākumu slēgt nomas līgumu un segt nomas maksas parādu, tiesa atsaukusies uz mājas apsaimniekošanas līgumu, norādot, ka tajā atbildētāja ir uzņēmusies apsaimniekot piesaistīto zemesgabalu, tātad arī zemes nomas līguma noslēgšanu ar zemes īpašnieku.

Augstākā tiesa norāda, ka kasācijas instancei, kas neveic apelācijas instances tiesā novērtēto pierādījumu pārvērtēšanu, citkārt nebūtu pamata iebilst pret šādu kāda konkrēta apsaimniekošanas līguma satura tulkojumu, taču šajā gadījumā ne dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas kārtības noteikšanu, ne arī dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanas līgums ar biedrību „VALDER” lietas materiāliem nav pievienots.

Norādītajos apstākļos atzīstams, ka pierādījumu novērtēšana notikusi, pārkāpjot Civilprocesa likuma 97.pantu, jo tiesas secinājumi attiecībā uz atbildētājas tiesību un pienākumu apjomu izdarīti, atsaucoties uz lietā neesošu pierādījumu.

Jautājuma par pārvaldīšanas līguma noslēgšanu noskaidrošanai ir svarīga nozīme strīda izšķiršanā, jo 2014.gada 15.janvārī stājās spēkā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma redakcija, kurā ietverts pārejas noteikumu 13.punkts. Tajā noteikts, ka līdz pārvaldīšanas līguma noslēgšanai ar dzīvokļu īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, kā arī dzīvokļu īpašnieku izveidotas biedrības, kurām līdz 2014.gada 14.janvārim valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas valdītājs ir nodevis pārvaldīšanas tiesības, nodrošina obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanu. Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība vai dzīvokļu īpašnieku izveidota biedrība dzīvokļu īpašnieku vārdā slēdz līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

[11.4] Atbildētāja kasācijas sūdzībā norādījusi, ka, apmierinot prasību pret biedrību „VALDER”, tiesa nav ņēmusi vērā tās ierobežoto pilnvarojuma apjomu atbilstoši statūtu 2.1.1.punktam, proti, biedrība „VALDER” kā apsaimniekotājs neveic darbības saistībā ar dzīvokļu un nedzīvojamo telpu īpašnieku saistību izpildes nodrošināšanu attiecībā par dzīvojamai mājai piesaistīto zemes gabalu.

Arī, izskatot lietu pēc būtības, atbildētāja vērsusi uzmanību uz faktu, ka ēkas īpašnieki biedrībai nav devuši pārvaldīšanas uzdevumu attiecībā uz to jautājumu kārtošanu, kas saistās ar zemes nomas tiesiskajām attiecībām.

Lietā iesniegts arī rakstveida pierādījums ‑ Valsts notāra 2010.gada 22.jūnija lēmums Nr.6-24/79564 par biedrības „VALDER” ierakstīšanu Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra biedrību un nodibinājumu reģistrā, lēmuma 2.apakšpunktā norādot, ka biedrības mērķis ir nodrošināt biedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotās dzīvojamās ēkas Krišjāņa Valdemāra ielā 145, korpuss 1, Rīgā pienācīgu uzturēšanu, tehniskās ekspluatācijas, koplietošanas telpu lietošanas uzturēšanas kārtību un veikt citas normatīvajos aktos noteiktās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības, izņemot darbības, kas saistās ar dzīvokļu un nedzīvojamo telpu īpašnieku saistību izpildes nodrošināšanu attiecībā uz dzīvojamai mājai piesaistīto zemesgabalu.

Spriedumā nav norādīts, kādēļ iepriekš minētie atbildētājas argumenti nepelna ievērību un iesniegtie pierādījumi ir noraidāmi, t.i., tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu.

[11.5] Atbildētāja neapstrīd, ka 2011.gada 3.februārī sastādīts akts par nekustamā īpašuma pārņemšanu pārvaldīšanā ar 2011.gada 1.janvāri no iepriekšējā apsaimniekotāja, taču uzskata, ka pārvaldnieka kompetenci nosaka tieši īpašnieku dotais pārvaldīšanas uzdevums.

Augstākā tiesa atzīst, ka šāds viedoklis atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma, kas stājās spēkā 2011.gada 1.janvārī, 16.panta otrās daļas 8. un 9.punktam, kas noteic, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam, kā arī dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību.

Arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam (pārvaldīšanas uzdevums). Šā panta otrajā daļā noteikts, ka dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu, kas pieņemts likumā par dzīvokļa īpašumu noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar šā likuma 11.panta otrās daļas trešo punktu pārvaldīšanas līgumā jānorāda pārvaldniekam uzdotās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības atbilstoši šā likuma 6.panta otrajā daļā noteiktajam.

Arī saskaņā ar likuma „Par dzīvokļu īpašumu” 27.2 panta pirmo daļu (redakcijā līdz 2010.gada 31.decembrim), kas bija spēkā biedrības dibināšanas laikā, tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulce bijā tā institūcija, kas lēma par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas formu dzīvokļu īpašnieku sabiedrības vai Civillikumā noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma veidā, bet atbilstoši minētā panta otrās daļas piektajam punktam dzīvokļu īpašnieku kopsapulce var izlemt citus jautājumus, kas saistīti ar kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

No iepriekš norādītā redzams, ka, izvēloties pārvaldnieku, tam automātiski netiek piešķirta ar likumu noteiktā dzīvojamās mājas īpašnieku kopības kompetence. Tajā pašā laikā, pārvaldnieks vienpersoniski nevar sašaurināt ēkas īpašnieka dotā pārvaldīšanas uzdevuma ietvaru, kas ir pretrunā ar pārvaldīšanas līgumu.

Nenoskaidrojot minētos apstākļus un nepārbaudot pierādījumus, tiesai nav pamata apmierināt celto prasību pret biedrību „VALDER” un izdarīt secinājumu, ka atbildētājai ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu dzīvojamās mājas īpašnieku kopības vietā vai vārdā ar zemes gabala īpašnieci AS „Pilsētas zemes dienests”.

[11.6] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta otro daļu, pārbaudot un vērtējot pierādījumus, apelācijas instances tiesa ievēro šā likuma trešās sadaļas noteikumus, t.i. 92.-126.panta prasības.

„Lemjot jautājumu par pierādījumu pieņemšanu, apelācijas instances tiesai jāvadās no minētās sadaļas noteikumiem, konkrēti – no 93.‑95.panta normām” (*sk. Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29.-60.¹ nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2012, 721.lpp.*).

Civilprocesa likuma 94.pants paredz, ka tiesa pieņem tikai tos pierādījumus, kuriem ir nozīme lietā. Savukārt Civilprocesa likuma 430.panta ceturtā daļa paredz gadījumus, kad apelācijas instances tiesa pierādījumus nepieņem, t.i., ja apelācijas instances tiesā lietas dalībnieks iesniedz pierādījumus, kurus viņam bija iespējams pieteikt lietas izskatīšanā pirmās instances tiesā, un ja apelācijas instances tiesa nekonstatē attaisnojošus iemeslus, kāpēc pierādījumi netika iesniegti pirmās instances tiesā.

No minētā izriet, ka, konstatējot Civilprocesa likuma 430.panta ceturtajā daļā norādītos apstākļus, apelācijas instances tiesa pierādījumus nepieņem un atdod iesniedzējam.

Šajā gadījumā tiesa pierādījumus pieņēmusi, taču, pārkāpdama Civilprocesa likuma 97.pantu, nav vērtējusi atbildētājas iesniegtos pierādījumus, piemēram, Valsts zemes dienesta 2014.gada 4.jūlija un 2014.gada 29.septembra atbildes vēstules, kur norādīts, ka konstatēta kļūda zemesgabala ar kadastra Nr.0100 024 2078 Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145/1 kadastra datos, jo 2004.gadā Kadastra informācijas sistēmā nepamatoti dzēsts apgrūtinājums – koplietošanas satiksmes joslas robežās, platība 0,0335 ha. Šī kļūda labota 2014.gada 4.jūlijā, ierakstot minēto apgrūtinājumu. Vienlaikus norādīts, ka datu labošanas rezultātā 2014.gada 4.jūlijā minētajam nekustamajam īpašumam kadastrālā vērtība mainījās no 402 477 EUR uz 377 789 EUR.

Turklāt kasācijas sūdzībā norādīts, ka 2014.gada 20.oktobrī Valsts zemes dienests ir mainījis zemes gabala vēsturiskās kadastrālās vērtības aprēķinu uz 2009.gada 1.novembri, 2010.gada 1.janvāri, 2011.gada 1.janvāri un 2013.gada 1.janvāri, savukārt 2014.gada 4.jūlijā veikto kadastrālo vērtību attiecinājis uz 2014.gada 1.janvāri. Tātad – kadastrālās vērtības izmaiņas attiecas uz strīdus periodu.

[11.7] Ievērojot iepriekš norādīto, Augstākā tiesa atzīst, ka pārbaudāmais spriedums daļā, ar kuru prasība apmierināta, atceļams neatkarīgi no pārējiem kasācijas sūdzības argumentiem, kas apsverami, izskatot lietu no jauna pēc būtības.

Spriedums atceļams arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no kasācijas sūdzības iesniedzējas.

Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu kasācijas sūdzības iesniedzējai atmaksājama samaksātā drošības nauda.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu, 474.panta 2.punktu un 477.pantu, Augstākā tiesa

**nosprieda:**

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 28.oktobra spriedumu atcelt daļā, ar kuru apmierināta prasība un daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no biedrības „VALDER”, nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesā.

Atmaksāt biedrībai „VALDER”, reģ. Nr. 40008161926, par kasācijas sūdzības iesniegšanu samaksāto drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro* un piecdesmit septiņi centi).

Spriedums nav pārsūdzams.