**Brīdis, ar kuru tiesa var grozīt prāvnieku tiesiskās attiecības**

Apmierinot prasību par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības grozīšanu, tiesiskās attiecības var tikt grozītas no kāda brīža pagātnē, proti, ar atpakaļvērstu spēku, tikai gadījumos, kad tiesisko attiecību grozīšana tiek saistīta ar kādu lietas apstākli, kuru tiesa tikai konstatē, vai kad tiesisko attiecību grozīšanu ar atpakaļvērstu spēku paredz strīdam piemērojamās tiesību normas. Pārējos gadījumos, kad tiesiskās attiecības tiek grozītas ar tiesas spriedumu, attiecīgie grozījumi stājas spēkā vienlaikus ar sprieduma stāšanos likumīgā spēkā un ir spēkā uz turpmāko laiku.

**Sprieduma procesuālā un materiāltiesiskā spēkā esība**

Spriedums procesuāli stājas spēkā ar brīdi, kad tas kļūst nepārsūdzams. Savukārt sprieduma procesuālā spēkā stāšanās ir obligāts priekšnosacījums, lai tas iegūtu materiāltiesisku spēku, proti, galīgi noregulētu starp prāvniekiem pastāvošo strīdu, izslēdzot iespēju konkrētajiem prāvniekiem attiecīgo strīdu (par to pašu priekšmetu un uz tā paša pamata) atkārtoti risināt tiesā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021.gada 3.marta**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C24186312, SKC‑7/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0303.C24186312.7.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā paplašinātā sastāvā:

senators referents Normunds Salenieks,

senators Intars Bisters,

senatore Ināra Garda,

senators Aivars Keišs,

senatore Ļubova Kušnire,

senatore Inta Lauka,

senators Valērijs Maksimovs,

senatore Zane Pētersone,

senatore Marika Senkāne,

senators Aigars Strupišs,

senatore Mārīte Zāģere

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar prasītājas [pers. A] pārstāvja zvērināta advokāta Normunda Šlitkes kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 26.februāra spriedumu [pers. A] prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Private Equity Insurance Group” ar trešo personu [pers. B] par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parāda piedziņu, un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasībā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un pienākuma uzlikšanu noslēgt zemes nomas līgumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] ir zemes [adrese], kadastra Nr. [..], 7228 m2 platībā īpašniece. Īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā.

Uz minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi [adrese] (turpmāk arī – dzīvojamā māja).

Starp [pers. A] kā iznomātāju un dzīvojamās mājas pārvaldnieci SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā nomnieci 2011.gada 25.februārī noslēgts zemes nomas līgums, ar kuru iznomātāja nodeva un nomniece dzīvokļu īpašnieku kopības vietā un vārdā pieņēma lietošanā zemesgabalu 1858 m2 platībā [adrese] (turpmāk arī – zemes īpašums). Nomas maksa noteikta 6 % no zemes kadastrālās vērtības gadā, papildus kompensējot iznomātājai nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu. Līgums stājies spēkā 2011.gada 1.janvārī un noslēgts līdz 2011.gada 31.decembrim.

Puses 2011.gada 8.decembrī parakstījušas vienošanos, ar kuru izdarīti grozījumi zemes nomas līgumā. Samazināta iznomājamā zemesgabala platība uz 1110 m2, un noteikta nomas maksa 5 % no zemes kadastrālās vērtības. Vienošanās 4.punktā noteikts, ka šie grozījumi attiecas tikai uz 2011.gada 4.ceturksni.

[2] [Pers. A] 2012.gada 17.decembrī cēlusi Ogres rajona tiesā prasību, vēlāk to papildinot, pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Private Equity Insurance Group” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu, lūdzot:

1) konstatēt, ka starp [pers. A] kā iznomātāju un dzīvojamās mājas pārvaldnieci SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā nomnieci no 2012.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar šādiem noteikumiem: a) nomas priekšmets ir zemes īpašums 1858 m2 platībā; b) nomas maksa ir 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, kompensējot arī nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu;

2) piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” [pers. A] labā parādu 37 173,10 EUR, ko veido zemes nomas maksa par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2014.gada 30.jūnijam 30 974,57 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa parāds par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2013.gada 31.decembrim 4110,52 EUR un nokavējuma procenti par samaksas kavējumu līdz 2014.gada 23.janvārim 2088,02 EUR. Piedziņas no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” neiespējamības gadījumā piedziņu vērst uz SIA „Private Equity Insurance Group” mantu;

3) piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītājas labā tiesāšanās izdevumus.

Prasībā norādīti šādi apstākļi.

[2.1] Starp [pers. A] un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā dzīvojamās mājas pārvaldnieci un dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvi pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrā daļa un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrā daļa.

Saskaņā ar minētajām normām strīda gadījumā nomas maksa nosakāma 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī privatizētā dzīvokļa īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu.

Zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā pusēm ir zināmas (tās ir noteiktas ar likumu un mājai piesaistītās zemes robežu plānu).

Dzīvojamai mājai piesaistītā zeme neatkarīgi no pušu gribas saskaņā ar būvnoteikumiem ir izmantojama vienīgi ēkas uzturēšanai. Zemes īpašnieks savu likumā noteikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu jau ir izpildījis ar brīdi, kad nodeva dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nomniekam. Nomnieka pienākums ir lietot visu ēkai piesaistīto zemi un maksāt likumā vai rakstveida līgumā noteikto nomas maksu, kā arī obligātos papildmaksājumus.

[2.2] SIA „Private Equity Insurance Group” ir galvojusi par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” parādu.

[2.3] Prasība pamatota ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro un ceturto daļu, Civillikuma 1534., 1692., 1838., 2112., 2124. un 2142.pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta pirmās daļas 1.punkta „a” apakšpunktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, kā arī Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu.

[3] Ar Ogres rajona tiesas 2013.gada 15.aprīļa protokollēmumu [pers. B] pielaista lietā kā trešā persona atbildētāju pusē bez patstāvīgiem prasījumiem.

[4] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013.gada 20.septembrī cēlusi pretprasību pret [pers. A] par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un pienākuma uzlikšanu noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu, lūdzot:

1) konstatēt, ka starp prasītāju kā zemes īpašnieci un atbildētāju kā dzīvojamās mājas pārvaldnieci no 2012.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes 1110 m2 platībā nomu;

2) uzlikt pienākumu [pers. A] noslēgt zemes nomas rakstveida līgumu ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes nomu ar šādām būtiskajām sastāvdaļām: a) nomas priekšmets – dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zeme 1110 m2 platībā; b) nomas maksa – 4 % no zemes 1110 m2 platībā kadastrālās vērtības 2012.gadā. Papildus nomas maksai atbildētājai jākompensē nekustamā īpašuma nodokļa maksājums atbilstoši dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes platībai;

3) noteikt zemes nomas līguma termiņu – no 2012.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim.

Pretprasībā norādīti šādi apstākļi.

[4.1] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktam un 50.panta septītajai daļai līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieki no pašvaldības pārņem dzīvojamo māju savā apsaimniekošanā, pašvaldība kā pilnvarotā persona turpina apsaimniekot dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Savukārt likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmā daļa uzliek zemes īpašniekam pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Līdz ar to pienākums maksāt zemes nomas maksu nav vis dzīvojamās mājas pārvaldniekam, bet gan dzīvokļu īpašniekiem.

[4.2] Puses par 2011.gadu bija noslēgušas nomas līgumu, kurā bija noteikta nomas maksa 6 % gadā no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes kadastrālās vērtības. Savukārt 2011.gada 8.decembrī puses noslēdza vienošanos, grozot minētajā līgumā noteikto nomas maksu un platību – 5 % gadā par zemes 1110 m2 platībā nomu.

Prasītāja 2011.gada 8.decembra vienošanos nav apstrīdējusi, tā ir spēkā attiecībā uz panākto vienošanos par izmaiņām zemes nomas līguma būtiskajās sastāvdaļās.

[4.3] Tā kā puses bija panākušas vienošanos, nav pamata piemērot likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro daļu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu par nomas maksu 6 % gadā.

Turklāt atbildētājai, slēdzot zemes nomas līgumu, jāievēro dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses un maksātspēja.

[4.4] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1473., 2112. un 2113.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu, kā arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta pirmo daļu.

[5] Ar Ogres rajona tiesas 2014.gada 14.jūlija spriedumu [pers. A] prasība un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasība apmierinātas daļēji:

1) noteikts, ka starp [pers. A] kā iznomātāju un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā nomnieci no 2012.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības: nomas priekšmets ir zemes īpašums 1110 m2 platībā; nomas maksa ir 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus nosakot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokli proporcionāli iznomātajam zemes īpašumam 1110 m2 platībā un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem;

2) no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” [pers. A] labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam 21 226,98 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa parāds par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim 2400,67 EUR, nokavējuma procenti par samaksas kavējumu uz 2014.gada 23.janvāri 1242,41 EUR;

3) [pers. A] noteikts pienākums noslēgt zemes nomas rakstveida līgumu ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 1110 m2 platībā nomu ar šādām būtiskajām sastāvdaļām: nomas priekšmets – dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 1110 m2 platībā, nomas maksa – 6 % no zemesgabala kadastrālās vērtības, nomas termiņš – no 2012.gada 1.janvāra;

4) noraidīta prasība daļā par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 1881,58 EUR piedziņu par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2011.gada 31.decembrim.

[6] Izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] iesniegto apelācijas sūdzību, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2015.gada 28.aprīļa spriedumu prasību un pretprasību apmierināja daļēji:

1) par pastāvošām atzītas zemes nomas tiesiskās attiecības starp [pers. A] un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par zemes īpašuma 1110 m2 platībā nomu, nosakot, ka nomas maksa ir 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības un ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemi.

Pārējā daļā prasība noraidīta;

2) SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasība daļā par pienākuma uzlikšanu noslēgt zemes nomas līgumu rakstveidā noraidīta;

3) tiesvedība prasības daļā pret SIA „Private Equity Insurance Group” izbeigta.

[7] Prasītāja iesniegusi kasācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru noraidīta viņas prasība un piedzīti tiesāšanās izdevumi no [pers. A] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” labā.

Savukārt spriedums daļā, ar kuru noraidīta SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasība daļā par pienākuma uzlikšanu noslēgt zemes nomas līgumu rakstveidā un izbeigta tiesvedība [pers. A] prasības daļā pret SIA „Private Equity Insurance Group”, kā nepārsūdzēts stājies likumīgā spēkā.

[8] Ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 5.oktobra spriedumu Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 28.aprīļa spriedums atstāts negrozīts daļā, ar kuru noraidīta [pers. A] prasība daļā par zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 1881,58 EUR piedziņu par laiku no 2011.gada 1.oktobra līdz 2011.gada 31.decembrim. Pārējā daļā spriedums atcelts, un lieta šajā daļā nodota jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[9] Izskatījusi lietu no jauna, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2018.gada 26.februāra spriedumu prasību apmierināja daļēji:

1) atzina, ka starp [pers. A] un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” laikā no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.jūlijam pastāvēja zemes īpašuma 1858 m2 platībā nomas attiecības, bet laikā no 2014.gada 1.jūlija pastāv zemes īpašuma 1110 m2 platībā nomas attiecības;

2) noteica, ka līdz 2018.gada 1.janvārim nomas maksa ir 6 % gadā no iznomātās zemes kadastrālās vērtības, bet par turpmāko laiku atbilstoši likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” norādītajam, kā arī papildus noteica SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemi laika posmā līdz 2014.gada 31.decembrim;

3) piedzina no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” [pers. A] labā pamatparādu 16 538,89 EUR par iznomātā zemesgabala daļu laika posmā no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim, kuru veido zemes nomas maksas parāda starpība 11 750,08 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 4788,81 EUR, kā arī nokavējuma procenti 1510,94 EUR par laiku no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.jūlijam, kā arī tiesāšanās izdevumus 1784,44 EUR, tātad kopā 19 834,27 EUR.

[10] Par minēto spriedumu prasītājas pārstāvis zvērināts advokāts Normunds Šlitke iesniedzis kasācijas sūdzību, lūdzot spriedumu atcelt daļā, ar kuru tiesa no 2014.gada 1.jūlija samazinājusi iznomājamo zemes platību par 748 m2 un nav piedzinusi no atbildētājas nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa daļu. Līdz ar to pārējā daļā spriedums kā nepārsūdzēts stājies likumīgā spēkā.

[11] Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums pārsūdzētajā daļā pamatots ar šādiem argumentiem.

[11.1] Starp pusēm pastāv strīds par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības grozīšanu.

Noraidot prasību, kurā lūgts atzīt, ka starp pusēm pastāvēja zemes 1858 m2 platībā nomas attiecības, un piedzīt nomas maksas parādu līdz brīdim, kad kompetenta institūcija (tiesa) nebija lēmusi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanu, pirmās instances tiesa nepareizi piemērojusi tiesību normas. Proti, par minēto laika posmu nepamatoti konstatēts, ka atbildētājai iznomāta zeme mazākā platībā, nekā tā bija noteikta dzīvojamās mājas privatizācijas procesā.

[11.2] No lietas materiāliem izriet, ka dzīvojamai mājai [adrese], privatizācijas procesā bija noteikts funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 1858 m2 platībā. Atbildētāja cēlusi pretprasību, lūdzot iznomājamo platību noteikt 1110 m2 platībā.

[11.3] Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšana kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu (sk. *Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-3/2009 (C39084206)* 8.punktu), un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu, gan zemes īpašniekam (sk. *Augstākās tiesas 2010.gada 19.marta spriedumu lietā Nr. SKA-79/2010 (A42434106), 2013.gada 28.maija lēmumu lietā Nr. SKA-516/2013 (6-7003113/25), 2013.gada 9.jūlija spriedumu lietā Nr. SKA- 159/2013 (A42675708)*).

Tātad atbilstoši izstrādātajam plānam, zeme ir atzīstama par nodotu lietošanā privatizētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, un zemes īpašniekam nav tiesību šo zemi izmantot pēc saviem ieskatiem. Kamēr nav izdarīti grozījumi, par funkcionāli nepieciešamo zemi uzskatāma tā, kas par tādu noteikta privatizācijas procesa ietvaros (sk. *Augstākās tiesas 2010.gada 19.marta spriedumu lietā Nr. SKA-79/2010 (A42434106), 2013.gada 9.jūlija spriedumu lietā Nr. SKA-159/2013 (A42675708)*).

[11.4] Ievērojot minēto, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktā un 54.panta pirmajā daļā (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014.gada 30.septembrim) noteikto, zemesgabala īpašnieka un privatizētā objekta īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu bija saprotams kā pienākums slēgt nomas līgumu par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Minētais izriet arī no šā likuma 28.panta. Turklāt ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmajā daļā izdarītajiem precizējošiem grozījumiem, kas stājās spēkā 2014.gada 1.oktobrī, noteikts, ka zemesgabala īpašnieks ar privatizētā objekta īpašnieku zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai VAS „Privatizācijas aģentūra” noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

Šāda pieeja atbilst arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta septītajā daļā nostiprinātajam jaunajam noteikumam, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosināšana un uzsākšana šajā pantā noteiktajos gadījumos un kārtībā neaptur privatizētā objekta īpašnieka pienākumu maksāt zemes nomas maksu, ievērojot šā likuma prasības.

Tātad dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākums ir maksāt nomas maksu par visu administratīvajā kārtībā iepriekš noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

[11.5] Nepamatots ir apelācijas sūdzības iesniedzējas apgalvojums, ka tiesa nevar lemt par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanu, jo šādas tiesības tiesai neesot paredzētas nevienā normatīvajā aktā, un ka vispārīgās tiesības izlemt jebkuru pozitīvi nenoregulētu jautājumu esot izbeigušās ar 85.panta ietveršanu likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” papildināts ar jaunu 85.pantu „Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana” un 86.pantu „Kārtība, kādā nosakāmi un sedzami izdevumi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu” ar 2014.gada 19.jūnija likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””.

Šā likuma 85.pants noteic, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana ir pašvaldības kompetencē. Savukārt pašvaldības lēmumu var pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. Likuma pārejas noteikumu 52.punkts paredz, ka šā likuma 85.pants stājas spēkā 2015.gada 1.jūlijā.

Tādējādi ne prasības, ne pretprasības celšanas laikā, ne arī lietas izskatīšanas laikā pirmajā instancē 85.pants vēl nebija stājies spēkā.

Līdz ar to atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 13.panta trešajā daļā ietvertajai vispārējai tiesību normai (strīdus starp zemes īpašnieku (lietotāju) un ēku, būvju un komunikāciju īpašnieku (lietotāju) izskata tiesa) zemes īpašnieka un ēkas īpašnieku strīds par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanu risināms vispārējās jurisdikcijas tiesā civiltiesiskā kārtībā.

Ņemot vērā minēto, pretprasībā ietvertais prasījums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanu ir izskatāms šajā tiesvedībā.

[11.6] Nav pamatots arī apelācijas sūdzībā norādītais arguments, ka pretprasību, kas ietver prasījumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanu, nevar celt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

Ar dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu, kas 2011.gada 5.jūlijā noslēgts starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, pašvaldība uzdeva sabiedrībai un sabiedrība uzņēmās pārvaldīt pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, tajā skaitā ar tām saistītās palīgēkas un piesaistītos zemesgabalus, saskaņā ar pielikumu Nr.1, kurā minēta arī dzīvojamā māja. Tātad Rīgas pašvaldība ir pilnvarojusi atbildētāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīt dzīvojamo māju, tostarp slēgt zemesgabala nomas līgumu ar zemes īpašnieci.

Pirmās instances tiesa pamatoti atsaukusies uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, kas noteic, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Minētā panta septītā daļa noteic: „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 [..]”

Lietā nepastāv strīds, ka dzīvokļu īpašnieki dzīvojamo māju savā pārvaldīšanā nav pārņēmuši. Tātad pašvaldība un tās pilnvarotā persona SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” turpina pārvaldīt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku vārdā, tostarp pildīt pienākumu slēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieci.

Jautājums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanu ir saistīts ar šī pienākuma izpildi, jo ietekmē nomas līguma būtiskās sastāvdaļas.

[11.7] Pirmās instances tiesa pamatoti atzinusi, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir grozāma uz 1110 m2 attiecībā uz nākotnes laika posmu, t.i., pēc lietas izskatīšanas un tiesas sprieduma.

No Rīgas pilsētas būvvaldes 2011.gada 13.jūnija vēstules izriet, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcija nav pretrunā ar būvniecību vispārīgi reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, jo nav saistīta ar ēkas pārbūvi vai zemesgabala reālu sadali, un būvvalde neiebilst, ka konkrētajai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība tiek noteikta 1110 m2.

Strīdus zemes 748 m2 platībā kadastrālā vērtība ir augsta, kas kopumā ietekmē nomas maksas apmēru. Šo zemesgabala daļu dzīvojamās mājas īpašnieki ikdienā neizmanto, tādējādi prasītāja to var izmantot savām vajadzībām.

Ņemot vērā minēto, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

Savukārt par laiku no 2012.gada janvāra līdz pirmās instances tiesas spriedumam atbilstoši iepriekš izklāstītajiem argumentiem un likuma prasībām nomājamā platība nav grozāma, atstājot to 1858 m2.

[11.8] Ievērojot grozījumus likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrajā daļā, nomas maksa līdz 2018.gada 1.janvārim ir nosakāma 6 % gadā no iznomātās zemes kadastrālās vērtības, bet par turpmāko laiku atbilstoši likumā norādītajam.

Tā kā 2015.gada 1.janvārī stājās spēkā grozījumi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā attiecībā uz pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokli, pienākums samaksāt nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemi atbildētājai nosakāms līdz 2014.gada 31.decembrim.

[12] Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[12.1] Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā atziņas, kas izteiktas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedumā šajā lietā, tādējādi pārkāpjot Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu un nepareizi piemērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmo daļu.

[12.2] Tiesa nav piemērojusi Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmo daļu, kā arī nav ņēmusi vērā judikatūru attiecībā uz pārvaldnieka kompetences robežām. Atbilstoši judikatūrā paustajām atziņām dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības maiņa ir jautājums, kas ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē un atbildētāja šādu prasību nevar celt bez dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma un tieša pilnvarojuma (sk. *Senāta 2009.gada 21.janvāra sprieduma lietā Nr. SKC-3/2009 (C39084206) 8.punktu, 2010.gada 22.februāra sprieduma lietā Nr. SKA-46/2010 (A42466705) 11.punktu, 2013.gada 28.maija lēmuma lietā Nr. SKA‑516/2013 (6-7003113/25) 6.punktu*).

[12.3] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 5.pantu, jo secinājumus par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības grozīšanu nav pamatojusi. Apstāklis, ka būvvalde ir piekritusi zemes ierīcības projekta izstrādei, nepadara zemes ierīkotāja skici par tiesiski saskaņotu zemes ierīcības projektu.

[13] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegusi paskaidrojumus sakarā ar kasācijas sūdzību, lūdzot apelācijas instances tiesas spriedumu atstāt negrozītu.

**Motīvu daļa**

[14] Pārbaudījis sprieduma likumību tā pārsūdzētajā daļā attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums daļā, ar kuru apmierināta pretprasība, ir grozāms, bet pārējā daļā – atceļams.

[15] Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa, izskatot lietu no jauna apelācijas kārtībā, nav ievērojusi Civilprocesa likuma 476.panta prasības.

[15.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 476.panta pirmo daļu likuma tulkojums, kas izteikts kasācijas instances tiesas spriedumā, ir obligāts tiesai, kas izskata šo lietu no jauna.

[15.2] Izskatāmajā lietā Augstākās tiesas Civillietu departaments 2017.gada 5.oktobra spriedumā atzina, ka, noraidot [pers. A] prasību par zemes 1858 m2 platībānomas tiesisko attiecību pastāvēšanu un par tai atbilstošas nomas maksas parāda piedziņu līdz brīdim, kamēr kompetenta institūcija (konkrētajā gadījumā tiesa) nav lēmusi par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšanu, apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta pirmo daļu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014.gada 30.septembrim).

Citiem vārdiem, nav pieļaujama funkcionāli nepieciešamā zemesgabala grozīšana ar atpakaļejošu datumu (sk. arī *Senāta 2018.gada 10.decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑117/2018 (ECLI:LV:AT:2018:1210.C27142014.1.S) 8.5.3.punktu*).

Augstākā tiesa arī konkretizēja, ka funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu jeb nomājamo platību varēja grozīt uz turpmāko laiku, proti, uz laiku pēc lietas izskatīšanas (sk. *Augstākās tiesas šajā lietā 2017.gada 5.oktobrī taisītā sprieduma 21.punktu*). Savukārt par pagātnes laika posmu, kad tiesa ar spriedumu groza funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, nav iespējama nomas attiecību konstatēšana un parāda piedziņa par mazāku nomājamo platību, nekā ir administratīvajā kārtībā noteiktais dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals.

[15.3] Neraugoties uz iepriekš minēto, apelācijas instances tiesa grozījusi funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību no 1858 m2 uz 1110 m2 ar 2014.gada 1.jūliju, nosakot šādai platībai atbilstošu zemes nomas maksu.

Tādējādi Senāts piekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka Civillietu tiesas kolēģija, izskatot lietu atkārtoti, nav ievērojusi Augstākās tiesas norādījumus par materiālo tiesību normu pareizu piemērošanu un samazinājusi dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību ar atpakaļejošu datumu, nevis no sprieduma spēkā stāšanās brīža.

Lietā nav strīda, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība administratīvā kārtībā sākotnēji tika noteikta 1858 m2 (sk. šā sprieduma 11.1. un 11.2.punktu). Šo apstākli Senātam nav pamata apšaubīt, jo tas nav apstrīdēts ne kasācijas kārtībā, ne arī šā faktiskā apstākļa vērtēšana ir Senāta kompetencē. Kā pamatoti norādīts pārsūdzētajā spriedumā, lietā ir strīds par noteiktās nomājamās platības grozīšanu (samazināšanu).

Tomēr apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā, ka prasība grozīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platību, šādi samazinot nomājamās zemes platību, pēc savas būtības ir tiesību pārveidojoša prasība, kuras priekšmets ir grozīt prāvnieku starpā pastāvošās tiesiskās attiecības. Apmierinot šādu prasību, tiesiskās attiecības var tikt grozītas no kāda brīža pagātnē, proti, ar atpakaļvērstu spēku, tikai gadījumos, kad tiesisko attiecību grozīšana tiek saistīta ar kādu lietas apstākli, kuru tiesa tikai konstatē, piemēram, iznomātāja un nomnieka iepriekš noslēgtu vienošanos, vai kad tiesisko attiecību grozīšana ar atpakaļvērstu spēku paredz strīdam piemērojamās tiesību normas.

Izskatāmajā lietā netika atzīts, ka puses būtu vienojušās par iznomājamās zemes platības samazināšanu uz turpmāko laiku. Tāpat arī piemērojamās tiesību normas neparedz tiesai iespēju grozīt iznomājamās zemes platību ar atpakaļejošu datumu. Uz to arī nav norādījusi apelācijas instances tiesa, bez pamatojuma atzīstot, ka administratīvajā kārtībā noteiktais dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals nav grozāms tikai „līdz pirmās instances tiesas spriedumam”.

Pārējos gadījumos, kad tiesiskās attiecības tiek grozītas ar tiesas spriedumu, attiecīgie grozījumi stājas spēkā vienlaikus ar sprieduma stāšanos likumīgā spēkā un ir spēkā uz turpmāko laiku. Spriedums procesuāli stājas spēkā ar brīdi, kad tas kļūst nepārsūdzams. Savukārt sprieduma procesuālā spēkā stāšanās ir obligāts priekšnosacījums, lai tas iegūtu materiāltiesisku spēku, proti, galīgi noregulētu starp prāvniekiem pastāvošo strīdu, izslēdzot iespēju konkrētajiem prāvniekiem attiecīgo strīdu (par to pašu priekšmetu un uz tā paša pamata) atkārtoti risināt tiesā.

Izskatāmajā lietā tas nozīmē, ka pušu tiesiskās attiecības var tikt grozītas tikai ar brīdi, kad stājas spēkā tiesas spriedums (tā daļa), ar kuru noteikts iznomājamās zemes platības samazinājums.

[15.4] Ievērojot procesuālās ekonomijas principu un Civilprocesa likuma 474.panta 4.punktā paredzēto kompetenci, Senāts atzīst, ka spriedums daļā, ar kuru apmierināta pretprasība, ir grozāms, nosakot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību 1110 m2 no 2021.gada 3.marta. Savukārt apelācijas instances tiesas spriedums daļā par nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu par laika posmu no 2014.gada 1.jūlija atceļams un lieta šajā daļā nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Ņemot vērā, ka tiesāšanās izdevumiem nav patstāvīga rakstura, un spriedums par tiem stājas likumīgā spēkā līdz ar strīda galīgo atrisinājumu, spriedums atceļams arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

[16] Kasācijas sūdzībā izteikti iebildumi par pārvaldnieka tiesībām celt prasību par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības grozīšanu, kā arī par šādas prasības pamatojumu. Uz šiem argumentiem atbildes jau ir sniegtas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 5.oktobra spriedumā, un tās, izskatot lietu no jauna, Civillietu tiesas kolēģija ir ņēmusi vērā, tādējādi Senāts šīs iebildes atkārtoti nevērtē.

[17] Ņemot vērā, ka pārsūdzētais spriedums tiek daļēji atcelts un daļēji grozīts, zvērinātu advokātu birojam „ILAW” atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atmaksājama iemaksātā drošības nauda 300 EUR (sk. *lietas 3.sēj. 66.lp.*).

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2. un 4.punktu, Senāts

**nosprieda**

grozīt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 26.februāra spriedumu daļā, ar kuru atzīts, ka no 2014.gada 1.jūlija starp [pers. A] un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala [adrese], kadastra Nr. [..], nomu 1110 m2 platībā, nosakot šo tiesisko attiecību sākuma termiņu no 2021.gada 3.marta;

atcelt spriedumu daļā par nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu par laika posmu no 2014.gada 1.jūlija un daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu, nododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā;

atmaksāt zvērinātu advokātu birojam „ILAW” iemaksāto drošības naudu 300 (trīs simti) EUR.

Lieta arhīva Nr. SKC-7/2021

[ECLI:LV:AT:2021:0318.C24186312.8.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2021:0318.C24186312.8.L)

Latvijas Republikas Senāta senatoru Intara Bistera, Ināras Gardas, Ļubovas Kušnires, Aigara Strupiša un Mārītes Zāģeres

**ATSEVIŠĶĀS DOMAS**

sakarā ar Senāta Civillietu departamenta 2021.gada 3.marta spriedumu (turpmāk – Spriedums), izskatot [pers. A] pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Normunda Šlitkes kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 26.februāra spriedumu [pers. A] prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pretprasībā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu.

Rīgā, 2021.gada 18.martā

[1] Diemžēl nevaram piekrist Spriedumā ietvertajiem argumentiem, ar kuriem pamatota apelācijas instances tiesas sprieduma atcelšana, jo tie izdarīti:

1) pārkāpjot lietas izskatīšanas robežas kasācijas instancē;

2) nepareizi kvalificējot starp pusēm pastāvošo strīdīgo tiesisko attiecību, kas ietekmējis materiālās tiesību normas piemērošanas pareizību;

3) liedzot personai iespēju īstenot savas tiesības uz tiesas aizsardzību nodibināta tiesību aizskāruma gadījumā.

[2] Lietas apstākļi.

[2.1] Zemesgrāmatā 1996.gada 6.augustā nostiprinātas [pers. A] īpašuma tiesības uz zemi 7228 m2 platībā [adrese], uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka [adrese] (turpmāk – dzīvojamā ēka), kas 1999.gada 21.jūlijā ierakstīta zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašuma objekts.

[2.2] Starp zemes īpašnieci un dzīvojamās ēkas apsaimniekotāju (dzīvokļu īpašnieku interesēs un uz viņu rēķina) 2011.gada 25.februārī noslēgts zemes nomas līgums, nosakot nomājamo platību 1858 m2, nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un termiņu no 2011.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim.

Dzīvojamās mājas privatizācijas procesā ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes platība nebija noteikta, tādēļ dzīvokļu īpašnieki šī jautājuma atrisināšanai vērsās Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas komisijā, Valsts zemes dienestā, kā arī pieaicināja zvērinātu mērnieku, un Rīgas pilsētas būvvaldē 2011.gada 13.jūnijā (*lietas 1.sēj. 217.lp.*) saskaņoja teritoriālās plānošanas dokumentus par dzīvojamajai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 1110 m2 platībā.

Šādi apstākļi bija pamats tam, ka puses 2011.gada 8.decembrī vienojās par zemes nomas līguma noteikumu grozīšanu, paredzot nomas objektu 1110 m2 platībā un nomas maksu 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Vienlaikus šī līguma 7.punktā līdzēji vienojās, ka: „Parakstot šo vienošanos, iznomātājs apliecina, ka tas saprot vienošanās pielikumā pievienoto zemesgabala korekciju plānu un tajā norādīto iemērīto platību un apņemas pēc vienošanās noslēgšanas nākotnē necelt pret to iebildumus, tādējādi paužot savu piekrišanu atbilstoši plānam samazinātajai piesaistāmā zemesgabala platībai.” (*lietas 1.sēj. 13.lp.*).

[2.3] Neraugoties uz iepriekš minēto, zemes nomas līgumu uz jaunu termiņu prasītāja atteicās parakstīt, un 2012.gada 17.decembrī cēla tiesā prasību pret apsaimniekotāju, lūdzot konstatēt, ka starp pusēm no 2012.gada 1.janvāra pastāv zemes 1858 m2 platībā nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Savukārt atbildētāja, atsaukdamās uz 2011.gada 8.decembra vienošanos par līguma grozījumiem, cēla pretprasību, lūdzot atzīt, ka starp pusēm no 2012.gada 1.janvāra pastāv zemes 1110 m2 platībā, kas funkcionāli nepieciešama mājas uzturēšanai, nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Pirmās instances tiesa un apelācijas instances tiesa, pirmo reizi izskatot lietu atbilstoši celtās prasības, kā arī pretprasības priekšmetam un pamatam, noteica strīdus laika posmā no 2012.gada 1.janvāra pastāvoša zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas: nomājamās zemes platību 1110 m2; nomas maksu 6% gadā no iznomātās zemes kadastrālās vērtības.

[3] Izskatot lietu kasācijas kārtībā pirmo reizi, Augstākā tiesa pārbaudāmajā spriedumā noteikto nomājamās zemes platību 1110 m2 atzina par pamatotu, taču norādīja, ka lietā ir strīds par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes platības grozīšanu. Rezultātā apelācijas instances tiesas 2015.gada 28.aprīļa spriedums tika atcelts ar norādi, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes platību var grozīt ar tiesas spriedumu.

Tā kā, lietai nonākot kasācijas instancē otro reizi, senatoriem nebija vienotas pozīcijas jautājumā par iepriekšējā spriedumā doto norādījumu pamatotību, tika pieņemts Civilprocesa likuma 472.panta otrajā daļā paredzētais lēmums virzīt lietu izskatīšanai Senāta paplašinātā sastāvā.

[4] Izskatot lietu kasācijas kārtībā otro reizi un akceptējot iepriekšējā spriedumā izteiktās atziņas, senatoru vairākums atzina par iespējamu Civilprocesa likuma 474.panta 4.punkta kārtībā grozīt apelācijas instances 2018.gada 26.februāra spriedumu, un noteica nomājamo zemes platību 1110 m2 no 2021.gada 3.marta.

Kā pamatojums apelācijas instances 2018.gada 26.februāra sprieduma grozīšanai Spriedumā norādīts, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes platību var grozīt ar brīdi, kad tiesas spriedums stājas likumīgā spēkā.

Taču konkrētajā gadījumā šāda secinājuma izdarīšanai nebija nedz tiesiska, nedz faktiska pamata. Senatoru vairākums nav ņēmis vērā tālāk minēto, kam ir būtiska nozīme lietā.

Grozīt var tikai to, kas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā iepriekš jau ir ticis noteikts.

Izskatāmajā lietā nav atrodami pierādījumi, ka dzīvojamās ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, uzsākot privatizācijas procesu, bija noteikts atbilstoši Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumiem Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr.20).

Gluži pretēji, to, ka dzīvojamai ēkai noteikts nevis funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, bet gan piesaistītais zemesgabals, apstiprina Privatizācijas komisijas vēstule (*lietas 1.sēj. 215.-216.lp.*) Faktu, ka ēkas privatizācijas procesa dokuments par dzīvojamajai ēkai funkcionāli nepieciešamās zemes platības noteikšanu lietas materiālos nav iesniegts, konstatēja gan pirmās, gan apelācijas, gan arī kasācijas instances tiesa ( sk. *Augstākās tiesas 2017.gada 5.oktobra sprieduma 15.1. un 15.2. punktu, lietas 2.sēj. 194.lp.*).

Teritoriālās plānošanas dokumenti par dzīvojamajai ēkai funkcionāli nepieciešamās zemes platību 1110 m2 Rīgas pilsētas būvvaldē saskaņoti 2011.gada 13.jūnijā (*lietas 1.sēj. 217.lp.*). Dzīvokļa īpašnieki bija iniciatori, un tieši pēc viņu ierosinājuma tika uzsākta un nodibināta ēkai funkcionāli nepieciešamās zemes platība 1110 m2, lai atbilstoši tai tiktu noteikts zemes nomas objekts, kuru, noslēdzot 2011.gada 8.decembrī vienošanos, akceptēja zemes īpašniece*.*

No iepriekš minētā secināms, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās platības grozīšana nebija un arī nevarēja būt strīda priekšmets, jo tāda ar administratīvo aktu nekad nav bijusi noteikta. Pašvaldība, „ejot vieglāko ceļu”, dzīvojamo māju privatizācijai nodevusi, neizpildot MK noteikumu Nr.20 prasības.

[5] Senatoru vairākums, mūsu ieskatā, nav ievērojis lietas izskatīšanas robežas kasācijas instances tiesā.

Prasības (pretprasības) priekšmeta un pamata grozīšana kasācijas instancē nav pieļaujama.

Kā iepriekš jau minēts, funkcionāli nepieciešamās zemes platības grozīšana nebija izšķiramais jautājums, nedz skatot lietu pirmajā instancē, nedz apelācijas un kasācijas instancē pirmo reizi. Tādēļ tāds strīds nevarēja pastāvēt, kad lieta otro reizi tika skatīta Augstākajā tiesā. Senatoru vairākums, neiedziļinoties lietas būtībā, faktiski akceptējis jau pirmajā kasācijas instances tiesas spriedumā ietverto kļūdaino secinājumu, ka lietā ir strīds par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes platības grozīšanu, lai gan tas acīmredzami neatbilst abās zemāka līmeņa tiesās izskatītajam strīda priekšmetam.

[6] Spriedumā tiek norādīts, ka apelācijas instances tiesa, izskatot lietu atkārtoti, neesot ņēmusi vērā kasācijas instances tiesas pirmajā nolēmumā šajā lietā doto likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta un 54.panta pirmās daļas tulkojumu.

Taču kasācijas instances tiesas pirmajā spriedumā argumenti tika saistīti ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmās daļas normu tādā redakcijā, (zemes nomas līgumu slēdz par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu), kas spēkā stājās tikai 2015.gada 1.janvārī, tāpēc, ievērojot Civillikuma 3.pantā nostiprināto principu, uz izšķiramo strīdu nebija attiecināma. Tāpat konkrētā strīda risinājumam nevarēja tikt izmantotas judikatūras atziņas, kas attīstītas, piemērojot minētās tiesību normas jauno redakciju.

Starp pusēm 2012.gadā ierosinātais strīds atbilstoši celtās prasības (un pretprasības) priekšmetam un pamatam, bija izšķirams saskaņā ar normatīvo regulējumu, kāds pastāvēja tiesiskās attiecības rašanās laikā, proti, saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (*likuma redakcijā attiecībā uz strīdus laika posmu no 2012.gada 1.janvāra*) 54. panta otro, nevis pirmo daļu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 2.1 daļu, kas paredzēja, ka līgumu slēdz, pusēm vienojoties. Savukārt, ja vienošanās nav panākta, strīds tiek izskatīts tiesā, kā to noteic likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 13.panta trešā daļa (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2009. gada 21. janvāra sprieduma lietā Nr.SKC-3/2009 (C39084206), 8. punktu*).

Šajā lietā iepriekš taisītā kasācijas sprieduma nepareizība izpaudās tajā, ka nepamatoti tika grozīts prasības priekšmets un pamats, tāpēc pārmest apelācijas instances tiesai Civilprocesa likuma 476.panta pārkāpumu nebija iemesla.

[7] Nevaram piekrist senatoru vairākuma viedoklim, ka konkrētajā gadījumā, apmierinot pretprasību, nomas objekts tiek noteikts ar sprieduma spēkā stāšanās brīdi.

[7.1] Tiesisko attiecību tiesas ceļā iespējams nodibināt, pārgrozīt vai izbeigt. Tiesas sprieduma spēkā stāšanās laika nozīmība nav apšaubāma. Taču tam nav tiešas ietekmes uz tiesiskās attiecības rašanos, pārgrozīšanos vai izbeigšanos, ko tiesa nodibina spriedumā, izspriežot konkrētu strīdu atbilstoši katras lietas faktiskajiem apstākļiem. Ja, izskatot lietu, tiesa nonāk pie secinājuma, ka tiesību aizsardzības brīdis ir identificējams ar sprieduma spēkā stāšanās brīdi, tad tam ir jābalstās uz lietas faktisko apstākļu izvērtējumu un atbilstošu pamatojumu.

Norāde vien, ka celtā prasība ir konstatējoša, vai tiesības pārveidojoša, nav pietiekams pamats tiesiskās attiecības nodibināšanas, pārgrozīšanas vai izbeigšanas laika noteikšanai ar tiesas sprieduma spēkā stāšanos. Turklāt, lai izmantotu atsauci uz tiesību teorijas atziņām, ir nepieciešams norādīt to avotu.

Izskatāmajā lietā nepastāv priekšnoteikumi, kas dotu pamatu starp pusēm pastāvošo piespiedu nomas tiesisko attiecību saturu (ignorējot lietas faktiskos apstākļus) padarīt atkarīgu no tā, kura līmeņa tiesas spriedums stājies likumīgā spēkā.

[7.2] Persona prasību tiesā ceļ, lai aizsargātu savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību, norādot apstākļus, kas veido prasības pamatu. Konkrētajā gadījumā starp pusēm pastāvēja strīds par nomājamo zemes platību. Prasītāja uzskatīja, ka no 2012.gada 1.janvāra nomas attiecības starp pusēm pastāv par 1858 m2, savukārt būves īpašnieki, ceļot pretprasību, lūdza noteikt, ka nomājamā platība no tā paša laika ir 1110 m2, kā tas noteikts Rīgas būvvaldē 2011.gadā saskaņotajos teritoriālās plānošanas dokumentos par dzīvojamajai ēkai funkcionāli nepieciešamās zemes platību.

Tieši šāda strīda par nomājamās zemes platību izskatīšana atbilst tolaik spēkā esošajām normām, tiesu praksei un kā tāds šis strīds bija arī jāizšķir.

Apstāklis, ka dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamās zemes platība ir ievērojami mazāka, nekā zemesgrāmatā ierakstītā piesaistītā zemes platība 1885 m2, pastāvēja jau pretprasības celšanas brīdī. To nodibināja arī pirmās un otrās instances tiesa, atzīstot par pamatotu ēkas īpašnieku pretprasību un ar spriedumu nosakot nomājamo platību atbilstoši faktiskajai situācijai dabā. Lietā tika pierādīts, ka zemes īpašniece, sākot ar 2012.gada 1.janvāri, bez dibināta iemesla (esot noslēgtiem līguma grozījumiem par nomājamo platību atbilstoši Rīgas būvvaldē 2011.gadā saskaņotiem teritoriālās plānošanas dokumentiem par dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamās zemes platību 1110 m2) atteicās nomas līgumu uz jaunu termiņu izteikt rakstveidā.

Šādi nodibinātais zemes piespiedu nomas attiecību saturs jau pastāvēja, kad lieta kasācijas instancē tika skatīta pirmo reizi - 2017.gada 5.oktobrī.

Līdz ar to nav saprotams, kādā veidā, ja prasība par 1858 m2 tiek noraidīta, bet pretprasība par 1110 m2 – apmierināta (nepastāvot citām atšķirībām pretēji vērstajos prasījumos) iespējams nonākt pie secinājuma, ka pretprasības iesniedzējam tiesību aizsardzība pienākas tikai no 2021.gada 3.marta. Kādēļ ēkas īpašnieku tiesības uz tāda zemes objekta noteikšanu, kāds norādīts pretprasībā un kādu par pamatotu atzinušas visu līmeņu tiesas, respektīvi, nomas objekts nosakāms 1110 m2, aizsargājamas tikai no brīža, kad tiesas spriedums stājas likumīgā spēkā?

Pat ja argumenta pēc pieņemtu, ka lietā bija strīds par nomas priekšmeta grozīšanu, senatoru vairākums nonācis pretrunā ar Senāta Civillietu departamenta judikatūras atziņām lietās, kurās faktisko un tiesisko apstākļu ziņā ir konstatējama pietiekama līdzība (īres / nomas līguma būtisko sastāvdaļu grozīšana), par brīdi, no kura novēršams tiesīgās personas tiesību aizskārums. Proti, ja tiesa atzīt par pamatotiem atbildētājas pretprasībā norādītos apstākļus, tad tiesīgai personai ir tiesības uz aizskāruma novēršanu ne vēlāk kā no pretprasības celšanas brīža (*sk. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 16.novembra spriedumu lietā Nr. SKC-195/2011 (C29352007), Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 22.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-52/2012 (C27054007), Augstākās tiesas Senāta 2013.gada 4.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-180/2013 (C29290408), Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 30.maija spriedumu lietā Nr. SKC-246/2016 (C30491910)*).

Nav rodams pamatojums, kāpēc ir notikusi atkāpšanās no tiesu praksē nostiprinātajām atziņām.

No Spriedumā ietvertajiem motīviem netop skaidrs, ar ko senatoru vairākums attaisno vilcināšanos novērst pretprasības iesniedzēja tiesību aizskārumu, lai to uzturētu līdz brīdim, kad galīgais nolēmums lietā stājas likumīgā spēkā. Šāda pieeja, mūsu ieskatā, radījusi prasītājai neattaisnojamas priekšrocības ilgstošā laika posmā saņemt no ēkas īpašniekiem zemes nomas maksu, kura tai nepienākas.

Lai gan apelācijas instances tiesa, skatīdama lietu atkārtoti, atzina, ka zemes nomas platība 1110 m2 nosakāma ar 2014.gada 1.jūliju, taču ēkas īpašniekiem to nepārsūdzot, spriedums bija atstājams negrozīts.

Senators I.Bisters

Senatore I.Garda

Senatore Ļ.Kušnire

Senators A.Strupišs

Senatore M.Zāģere