**Atbildētājs prasības lietā par zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas parāda piedziņu gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, taču ar savu lēmumu nav piešķīruši pārvaldniekam pārstāvības varu viņu vārdā risināt ar zemes nomu saistītos jautājumus**

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtās daļas norma nav piemērojama attiecībā uz dzīvojamām mājām, kuru pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši. Noskaidrojot zemes īpašnieka un privatizētās dzīvojamās mājas īpašnieku tiesisko attiecību ietvaru, jāņem vērā tas, ka pārvaldniekam uzdoto pārvaldīšanas darbību apjoma noteikšana ietilpst dzīvokļu īpašnieku kopības ekskluzīvā kompetencē.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021. gada 22. aprīļa**

**SPRIEDUMS[[1]](#footnote-1)**

**Lieta Nr. C29653615, SKC-1/2021**

 [ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā paplašinātā sastāvā:

senatore referente Mārīte Zāģere,

senatore Dzintra Balta,

senators Intars Bisters,

senatore Anda Briede,

senatore Anita Čerņavska,

senators Aivars Keišs,

senatore Ļubova Kušnire,

senatore Inta Lauka,

senators Valerijs Maksimovs,

senatore Zane Pētersone,

senators Normunds Salenieks,

senatore Marika Senkāne,

senators Aigars Strupišs

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar [pers. A], [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F] pārstāvja zvērināta advokāta Arvīda Rozēna kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 29. marta spriedumu [pers. A], [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F] prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ar trešo personu [pers. G] par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un tā ierakstīšanu zemesgrāmatā, nomas maksas parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Prasītājiem kopīpašumā pieder nekustamais īpašums – zemesgabals [adrese], kadastra Nr. [..] (turpmāk arī – zemesgabals).

Uz prasītājiem piederošā zemesgabala atrodas daudzdzīvokļu māja [adrese], kadastra Nr. [..] (turpmāk arī – dzīvojamā māja).

Atbilstoši Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999. gada 11. novembra lēmumā Nr. [..] „Par zemesgabala [adrese], platības un robežu plāna apstiprināšanu” norādītajam ēku (būvju) īpašumam ar kadastra Nr. [..] piesaistītā zemesgabala kopplatība ir 4636 m2.

Prasītāji vairākkārt nosūtīja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kas apsaimnieko dzīvojamo māju, brīdinājumu par zemes nomas līguma noslēgšanu. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītājiem nosūtīja atbildes vēstuli, kurā norādīja, ka saskaņā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu, kas 2000. gada 8. oktobrī noslēgts starp atbildētāju un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniece nav tiesīga dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēgt zemes nomas līgumu par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu.

[2] [Pers. A], [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F] pārstāvis zvērināts advokāts Arvīds Rozēns (turpmāk arī – prasītāju pārstāvis) cēlis tiesā prasību, kas vēlāk precizēta, pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, lūgdams:

1. atzīt, ka starp [pers. A], [pers. B], [pers. C], [pers. D] (līdz 2015. gada 15. aprīlim), [pers. E] (no 2015. gada 16. aprīļa) un [pers. F] (no 2015. gada 16. aprīļa) kā iznomātājiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem kā nomniekiem pastāv zemes 4636 m2 platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības;
2. noteikt nomas maksu seši procenti gadā no dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālās vērtības;
3. noteikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pienākumu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vārdā vienas nedēļas laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās brīža noslēgt ar prasītājiem vai viņu pilnvaroto personu zemes nomas līgumu par zemesgabala 4636 m2 platībā lietošanu prasības pieteikumā minētajā redakcijā, bet šā pienākuma neizpildīšanas gadījumā atzīt to par noslēgtu bez SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” piekrišanas;
4. noteikt, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. [..] tiek nostiprinātas zemes 4636 m2 platībā nomas tiesiskās attiecības starp [pers. A], [pers. B], [pers. C], [pers. D] (līdz 2015. gada 15. aprīlim), [pers. E] (no 2015. gada 16. aprīļa), [pers. F] (no 2015. gada 16. aprīļa) un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”;
5. piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītāju labā zemes nomas maksas parādu par laiku no 2012. gada 1. janvāra līdz 2016. gada 19. aprīlim šādā apmērā: [pers. A] labā 11895,86 EUR; [pers. B] labā 5947,92 EUR; [pers. C] labā 5947,92 EUR; [pers. D] labā 9545,12 EUR par laiku no 2012. gada 1. janvāra līdz 2015. gada 15. aprīlim; [pers. E] labā 1175,35 EUR par laiku no 2015. gada 16. aprīļa līdz 2016. gada 9. aprīlim; [pers. F] labā 1175,35 EUR par laiku no 2015. gada 16. aprīļa līdz 2016. gada 19. aprīlim;
6. piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītāju labā visus tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikums pamatots ar turpmāk norādītajiem apstākļiem.

[2.1] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikumiem dzīvokļu īpašnieku pienākums ir noslēgt zemes nomas līgumu par citai personai piederošās zemes lietošanu un maksāt zemes nomas maksu. Savukārt, ja dzīvokļu īpašnieki zemes nomas līgumu nav noslēguši, tad saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturto daļu, zemesgabala īpašniekiem ir tiesības vērst prasījumu par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Līdz ar to tiesai ir jāatzīst, ka starp prasītājiem kā iznomātājiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem kā nomniekiem no 2012. gada 1. janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kā arī jānoteic atbildētājai pienākums dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēgt ar prasītājiem zemes nomas līgumu.

Tā kā strīds par zemes nomas līguma noslēgšanu starp prasītājiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ilgst jau no 2011. gada, prasītājiem ir tiesības saņemt zemes nomas maksu atbilstoši likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktajai zemes nomas maksas likmei, proti, seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Neraugoties uz to, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki 2000. gada 8. oktobrī noslēgtajā pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā nav devuši atbildētājai pilnvarojumu slēgt zemes nomas līgumu, starp prasītāju pilnvaroto personu SIA „IRBE” un atbildētāju 2011. gada 24. februārī bija noslēgts zemes nomas līgums par laiku no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 31. decembrim. Tādējādi jau 2011. gadā atbildētāja bija atzinusi savu pienākumu maksāt zemes nomas maksu prasītājiem par viņiem piederošā zemesgabala lietošanu.

[2.2] Prasība pamatota ar Civillikuma 1., 5., 927., 968., 1038., 1402., 1473., 1477., 1705., 2017., 2018., 2112., 2120., 2122., 2123., 2124., 2126., 2141., 2142., 2146. pantu, Zemesgrāmatu likuma 1., 4., 31., 43., 44. pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pantu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.1pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Dzīvojamo māju privatizācijas likums) 50., 54. pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6., 9. pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10. un 13. pantu.

[3] Izskatījusi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas [pers. G] pieteikumu par iestāšanos lietā atbildētājas pusē, nepiesakot patstāvīgus prasījumus, Daugavpils tiesa 2016. gada 19. aprīlī pieņēma lēmumu, ar kuru minētais pieteikums apmierināts.

[4] Ar Daugavpils tiesas 2016. gada 18. oktobra spriedumu prasība noraidīta daļā par zemes nomas maksas parāda, kas radies laikā no 2012. gada 1. janvāra līdz 2014. gada 23. februārim, piedziņu un par pievienotās vērtības nodokļa parāda piedziņu, bet pārējā daļā tā apmierināta, atzīstot, ka starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, uzliekot atbildētājai par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar šādām būtiskajām sastāvdaļām: nomas priekšmets – zemesgabals 4636 m2 platībā, nomas maksa – seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, nosakot, ka zemes piespiedu nomas attiecības nostiprināmas zemesgrāmatā, piedzenot no atbildētājas prasītāju labā zemes nomas maksas parādu par laiku no 2014. gada 25. februāra kopā 13 027,78 EUR. Tāpat no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītāju labā piedzīti tiesāšanās izdevumi: [pers. A] 840,68 EUR, [pers. D] 560,46 EUR, [pers. B] 420,34 EUR, [pers. C] 420,34 EUR, [pers. E] 140,11 EUR, [pers. F] 140,11 EUR, bet valsts ienākumos no prasītājiem piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 2,65 EUR no katra, bet no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” – 9,16 EUR.

Spriedums prasības noraidītajā daļā, kā nepārsūdzēts, stājies spēkā.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar trešās personas [pers. G] apelācijas sūdzību, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2017. gada 29. martā nosprieda prasību noraidīt.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[5.1] No Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkta, 54. panta, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punkta normām secināms, ka likumdevēja griba ir bijusi aizsargāt zemes īpašnieka intereses, nostiprinot viņa tiesības panākt zemes līguma noslēgšanu un taisnīgas samaksas par zemes lietošanu saņemšanu tiesas ceļā tad, ja privatizētā objekta īpašnieks vai tā pilnvarnieks nepilda likumā noteikto pienākumu. Zemes īpašniekam ir tiesības celt prasību pret vienu vai otru iepriekš minēto subjektu, kas atkarīgs no pilnvarojuma esības vai neesības.

Augstākās tiesa Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC‑5/2016 (C29859011) norādīts: „[..] likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtā daļa reglamentē dzīvokļu īpašnieka, pārvaldnieka un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz laikam, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. Ja dzīvojamās mājas īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, tad strīdam ir piemērojamas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas.”

Savukārt Senāta 2007. gada 29. augusta spriedumā lietā Nr. SKC-53/2007 izteiktās atziņas par zemes nomas līguma noslēgšanu ar dzīvojamās mājas apsaimniekotāju konkrētajā gadījumā nav izmantojamas, jo norādītajā lietā tiesiskie un faktiskie apstākļi bija atšķirīgi. Respektīvi, Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta ceturtā daļa reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieka un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Izskatāmajā lietā nav strīda, ka dzīvojamās mājas īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un 2000. gada 8. oktobrī noslēguši ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu. Tātad SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” dzīvojamās mājas pārvaldīšanu nodrošina dzīvokļu īpašnieku uzdevumā. Līdz ar to strīds risināms, piemērojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas, nevis Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta ceturto daļu.

[5.2] Lai noteiktu, vai pārvaldnieks ir pilnvarots slēgt zemes nomas līgumu un maksāt zemes nomas maksu, jāizvērtē pilnvarojuma līgums, jo jautājumā par zemes nomu tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku. Tomēr, pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, likumdevējs šajās tiesiskajās attiecībās ir iesaistījis arī trešo personu – pārvaldnieku.

[5.2.1] No Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. pantā noteiktā secināms, ka starp dzīvojamās mājas īpašniekiem un pārvaldnieku pastāv pilnvarojuma tiesiskās attiecības (sk. Civillikuma 2289. pantu), t.i., mājas īpašnieki dod pārvaldniekam uzdevumu, kuru pēdējais apņemas izpildīt. Likumdevējs jautājumā par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ir piešķīris plašas pilnvaras tieši dzīvokļu īpašnieku kopībai, jo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nodrošināšana, kā to noteic Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pants, ir pašu dzīvokļu īpašnieku pienākums. Šā likuma 11. panta otrās daļas 7. punktā paredzēts, ka dzīvokļa īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, var uzdot pārvaldniekam slēgt līgumus, kā arī veikt maksājumus un saņemt maksājumus viņu vietā.

[5.2.2] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.7pantam līgumu par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu slēdz, ievērojot Civillikuma, kā arī šā likuma 17.2panta (izņēmums ir tā ceturtā daļa) noteikumus. Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2panta otrā daļa paredz, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā – dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz likumā noteiktā kārtībā pieņemtu īpašnieku lēmumu, pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā.

Vārda „var” lietojums Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2panta otrajā daļā ietvertajā normā norāda uz to, ka dzīvokļu īpašniekiem ir dota rīcības brīvība slēgt līgumu pašiem vai pilnvarot to izdarīt pārvaldnieku. Tādējādi, lemjot par zemes nomas līguma noslēgšanu, dzīvokļu īpašnieku griba ir būtiska, proti, tikai no dzīvokļu īpašniekiem ir atkarīgs, kādā veidā noregulēt zemes nomas attiecības ar zemes īpašnieku – pašiem vai ar pārvaldnieka starpniecību.

Šādas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtas saistības, kā to nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta piektā daļa, attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku. Ar līgumu, kas noslēgts dzīvokļu īpašnieku vārdā un tādā situācijā, kad pārvaldnieks darbojas kā pilnvarnieks Civillikuma izpratnē, iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku atbilstoši Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu (sk. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmo daļu*).

Šis regulējums nepārgroza dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas saistību izpildi, jo viņiem saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta trešo daļu ir pienākums nodrošināt uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

[5.2.3] No Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta pirmās daļas noteikumiem izriet, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības sadalītas divās grupās: obligāti veicamajās un citās. Līguma par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala nomu noslēgšana, kā tas noteikts šā panta otrās daļas 4. punktā, ir viena no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām.

Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem pretēji prasītāju pārstāvja uzturētajai pozīcijai ir pilnīga rīcības brīvība pašiem lemt, kādas darbības, tostarp arī obligātās, veiks pārvaldnieks, noslēdzot ar pārvaldnieku attiecīgu pārvaldīšanas līgumu.

[5.3] Izvērtējot iesniegtos pierādījumus, atzīstams, ka atbildētāja, kas uz līguma pamata veic dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības uzdotās pārvaldīšanas darbības, nebija pilnvarota noslēgt ar zemes īpašniekiem nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā un interesēs.

Katram, kura civilās tiesības varētu būt aizskartas, atbilstoši Civilprocesa likuma 71. un 74. pantam ir jādod iespēja tās tiesas ceļā aizstāvēt, tādēļ tikai atbildētājs ir tā persona, kas var izvirzīt materiāltiesiskus un procesuālus iebildumus pret prasību. Taču dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, kuriem prasības apmierināšanas gadījumā varētu tikt piešķirtas civilās tiesības un uzlikti pienākumi, lietā atbildētāju statusā nav pieaicināti.

Tādējādi nav tiesiska pamata atzīt, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašniekiem un dzīvojamās mājas pārvaldnieci – SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kā arī piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu.

[6] Prasītāju pārstāvis par minēto apelācijas instances tiesas spriedumu iesniedzis kasācijas sūdzību, kurā, atsaucoties uz materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu un procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, lūdzis to atcelt, norādīdams šādus argumentus.

[6.1] Ar spriedumu pārkāptas prasītāju tiesības uz īpašumu, t.i., tiesības netraucēti izmantot īpašumu un gūt peļņu no tā.

Apelācijas instances tiesa nepamatoti ierobežojusi prasītāju īpašuma tiesības. Šis ierobežojums nav samērojams ar tādām atsevišķu sabiedrības locekļu (dzīvokļu īpašnieku) interesēm, kuri savas tiesības izlieto ļaunprātīgi, jo apzināti izvairās no likumā noteiktā pienākuma maksāt zemes īpašniekiem zemes nomas maksu.

[6.2] Spriedumā atzīts: atbildētājai nebija pilnvarojuma slēgt zemes nomas līgumu, jo dzīvokļu īpašnieki konsekventi norādījuši, ka nepilnvaro atbildētāju noslēgt dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala nomas līgumu.

Taču apgabaltiesa ignorējusi apstākli, ka dzīvokļu īpašnieku 2015. gada 13. marta kopsapulces lēmums ir prettiesisks, vērsts uz to, lai apietu likuma normas, kas uzliek dzīvokļa īpašniekam par pienākumu maksāt zemes nomas maksu. Ja dzīvokļu īpašnieki nevēlējās, lai atbildētāja slēgtu zemes nomas līgumu, tad viņi kopsapulcē varēja lemt par pārvaldīšanas līguma grozījumiem vai par kārtību, kādā tiks veikti zemes nomas maksājumi un zemes nomas līguma noslēgšana. Kopsapulces lēmums, ar kuru dzīvokļu īpašnieki aizliedz pārvaldniecei slēgt zemes nomas līgumu, bet paši šādu līgumu ilgstoši neslēdz, liecina, ka dzīvokļu īpašnieki, pārkāpjot prasītāju tiesības uz īpašumu, apzināti izvairās no likumā noteiktā pienākuma maksāt zemes nomas maksu.

 Secinot, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības slēgt zemes nomas līgumu pašiem vai pilnvarot to darīt pārvaldnieku, apgabaltiesa nav ņēmusi vērā judikatūru, kurā norādīts, ka šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina, izpildot likumā noteikto pienākumu. Normatīvie akti ne dzīvokļu īpašniekiem, ne arī zemes īpašniekiem neparedz rīcības brīvību zemes nomas līguma noslēgšanā, jo tas ir dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku pienākums. Tādējādi dzīvokļa īpašniekiem bija pienākums pilnvarot pārvaldnieku vai arī pašiem noslēgt zemes nomas līgumu.

Prasītāji atbilstoši judikatūrai (sk*. Senāta 2007. gada 29. augusta spriedumu lietā Nr. SKC–535/2007*), pamatojoties uz Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta ceturto daļu, cēla prasību tiesā pret atbildētāju kā pārvaldnieci, lūgdami atzīt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp prasītājiem un dzīvokļu īpašniekiem un, ievērojot pārvaldīšanas līgumā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” doto pilnvarojumu, uzlikt tieši atbildētājai par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā.

[6.3] Apelācijas instances tiesa norādījusi, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punkts, kuram atbilstoši dzīvojamās mājas pārvaldniekam ir tiesības slēgt līgumus pēc tam, kad dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai, regulē attiecības starp zemes īpašnieku, pārvaldnieku un dzīvokļu īpašniekiem.

Izdarot šādu atzinumu, tiesa nav ņēmusi vērā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pieņemšanas vēsturi. Proti, likumdevēja mērķis, pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktu, bija nodrošināt pārvaldniekam tiesības pēc dzīvojamās mājas privatizācijas līdz brīdim, kad pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai tās ar līgumu pilnvarotai personai, slēgt līgumus par apkures, aukstā ūdens, kanalizācijas un sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojuma piegādi. Pretēji tiesas secinātajam minētā norma vēsturiski neattiecās uz dzīvojamās mājas pārvaldnieka, dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka attiecībām, jo normas mērķis bija panākt, lai dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem tiktu nodrošināti komunālie pakalpojumi. Līdz ar to nepamatots ir apgabaltiesas uzskats, ka, stājoties spēkā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam, konkrētajā gadījumā nav piemērojama Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta ceturtā daļa.

[6.4] No sprieduma motīviem izriet, ka zemes īpašniekam, ievērojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktu, ir tiesības celt tiesā prasību pret dzīvojamās mājas īpašniekiem, bet pret pārvaldnieku – tikai tad, ja dzīvojamās mājas īpašnieki pilnvarojuši slēgt zemes nomas līgumu.

Šāds minētās normas iztulkojums ir kļūdains, jo atbilstoši tiesas uzskatam pēc tam, kad dzīvokļu īpašnieki pieņēmuši lēmumu par pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai pilnvarotai personai, attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem jāpārtrauc piemērot Dzīvojamo māju privatizācijas likums. Tomēr, ņemot vērā tiesu praksi, secināms, ka arī pēc tam, kad dzīvokļu īpašnieku kopsapulce pieņēmusi lēmumu par pārvaldīšanas tiesību nodošanu, attiecībā uz zemes nomas maksas apmēru piemērojamas Dzīvojamo māju privatizācijas likuma normas, kas nosaka nomas maksas likmi – seši procenti no zemes kadastrālās vērtības, nevis Civillikuma normas.

Likumdevēja mērķis, pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7. punktu, nebija aizskart zemes īpašnieku tiesības un apgrūtināt tiesu sistēmu ar lielu skaitu tādu prasības pieteikumu, kas vērsti pret dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas parāda piedziņu. Tādējādi tiesa pārkāpusi pušu līdztiesības principu, zemes īpašnieku tiesības uz taisnīgu tiesu un procesuālās ekonomijas principu.

[6.5] Ja apgabaltiesa būtu izvērtējusi pilnvarojuma līgumu atbilstoši Civilprocesa likuma 97. panta trešajai daļai, tad tā nevarētu secināt, ka dzīvokļu īpašnieki nav devuši atbildētājai pilnvarojumu slēgt zemes nomas līgumu, jo šāds pilnvarojums izriet no pilnvarojuma līguma 5.1.2, 5.1.5., 5.2.2., 5.2.6. punkta. Nenovērtējot lietā esošos pierādījumus, kā arī ignorējot prasītāju pārstāvja paskaidrojumus, kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 104. panta pirmo daļu atzīstami par pierādījumiem, apgabaltiesa izdarīja tādus secinājumus, kuri noveda pie lietas nepareizas izspriešanas.

**Motīvu daļa**

[7] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473. panta pirmajā daļā, Senāts atzīst, ka spriedums atstājams negrozīts.

[8] Zemes īpašnieka un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku dalītā īpašuma (kad zeme un uz tās esošā ēka (būve) ir patstāvīgi īpašuma objekti) normatīvais regulējums radīts Latvijas Republikā pēc neatkarības atjaunošanas īstenotās īpašuma reformas gaitā, likumdevējam paredzot izņēmumu no Civillikuma 968. pantā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa (sk. *likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. pantu*).

„Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina, izpildot likumā noteiktu pienākumu. Zinātniskajā literatūrā tāds tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu” (sk. *Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr .2008-34-01 12.punktu*).

„Zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) nosaka likums. Tāpat likums noteic pienākumu zemes īpašniekam un ēkas īpašniekiem savstarpējās no piespiedu nomas izrietošās tiesiskās attiecības noformēt līguma veidā (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punkts, 54. pants, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 2.1 daļa). [..]. Savukārt, ja vienošanās nenotiek, tad strīds risināms tiesā, t.i., nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124. pants)” (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta paplašinātā sastāvā 2016. gada 22. novembrī taisītā sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 (C 30458513) 6.2.1. punktu*).

Tādējādi nav pamata šaubām, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku, ar ko saprot visus dzīvokļu īpašniekus kopā jeb dzīvokļu īpašnieku kopību.

[9] Kā iepriekš jau norādīts, apelācijas instances tiesa prasību noraidījusi uz tā pamata, ka prasījumi vērsti pret neīsto atbildētāju. Proti, par atbildētājiem lietā bija pieaicināmi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki (kopība), nevis SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kuru dzīvokļu īpašnieki, uzticēdami tai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas funkcijas, nepilnvaroja risināt ar zemes piespiedu nomu saistītos jautājumus (tostarp viņu vārdā slēgt zemes nomas līgumu, iekasēt no dzīvokļu īpašniekiem nomas maksu) un kuru tamdēļ nevar uzskatīt par atbildīgu (vainojamu) prasītāju tiesību aizskārumā.

Senāts nepiekrīt prasītāju pārstāvja argumentiem, kuros apstrīdēts šāda pārsūdzētajā spriedumā izdarītā atzinuma juridiskais pamatojums, turpmāk sniedzot atbildi uz tiesību jautājumiem:  1) vai Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54.panta ceturtajā daļā iekļautā norma ir piemērojama attiecībā uz mājām, kuru pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši; 2) vai dzīvokļu īpašnieku kopība varēja ierobežot pārvaldnieka pārstāvības tiesības, izslēdzot no tām pārvaldnieka pārstāvību jautājumos, kas saistīti ar līguma slēgšanu par piesaistītā zemesgabala nomu.

[9.1] Gan pirmās, gan apelācijas instances tiesa nodibinājusi, un prasītāju pārstāvis tiesvedības gaitā to nav apstrīdējis, ka dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. Lai nodrošinātu dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, dzīvokļu īpašnieki 2000. gada 8. oktobrī noslēguši ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu (sk. *lietas 1.sēj. 73.–79.lp*.). Izvērtēdama šā līguma noteikumus to savstarpējā kopsakarā, tiesa atzina par pierādītu apstākli, ka dzīvokļu īpašnieki savā kompetencē atstājuši tāda lēmuma pieņemšanu, kas saistīts ar dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala nomu, respektīvi, pārvaldnieci nav pilnvarojuši kārtot šo jautājumu viņu vietā un vārdā.

Ņemot vērā, ka strīda faktisko apstākļu noskaidrošana, konkrētā līguma noteikumu satura iztulkošana un pierādījumu izvērtēšana no jauna Civilprocesa likuma 450. panta trešās daļas un 452. panta otrās daļas tiesību normu izpratnē nav kasācijas instances tiesas uzdevums, Senāts kā nepamatotus noraida kasācijas sūdzības iesniedzēja argumentus par Civilprocesa likuma 97. panta trešās daļas prasību pārkāpumu, kuros viņš, atsaucoties vienīgi uz savu subjektīvu skatījumu par līgumā fiksēto dzīvokļu īpašnieku gribu, kritizējis tiesas veikto šā līguma noteikumu iztulkojumu. Citiem vārdiem, minētie motīvi raksturo kasācijas sūdzības iesniedzēja vēlmi, pārsūdzot spriedumu, panākt lietas apstākļu atšķirīgu (prasītājiem labvēlīgu) novērtējumu, kas iepriekš jau norādīto argumentu kontekstā nevar būt apspriešanas priekšmets kasācijas instances tiesā.

Tāpat jāpiebilst, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce 2002. gada 23. jūlijā, 2004. gada 6. martā un 2012. gada 7. oktobrī atkārtoti pieņēma lēmumus, no kuriem nepārprotami izriet pilnvarojuma neesība pārvaldniecei SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” slēgt zemes nomas līgumu viņu vārdā. Faktu, ka šāda dzīvokļu īpašnieku nostāja prasītāju pilnvarotajai pārstāvei SIA „Irbes” bija zināma jau pirms prasības celšanas, apliecina starp minēto sabiedrību un dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotajām personām 2012. gada 9. oktobrī noslēgtā vienošanās (sk. *lietas 1.sēj., 193.-194.lp.*).

Apstākļos, kad dzīvokļu īpašnieku kopība bija pilnvarojusi divus savus pārstāvjus (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2panta otrās daļas noteikums par vienas personas pilnvarošanu pakalpojuma līguma noslēgšanai stājās spēkā vēlāk – 2014. gada 15. janvārī) zemes nomas attiecību sakārtošanai ārpustiesas kārtībā, kas rezultējās ar norādītās un līdzējiem saistošās vienošanās noslēgšanu, runāt par viņu negodprātīgu rīcību, ilgstoši izvairoties no likumā noteiktā pienākuma noslēgt zemes nomas līgumu un samaksāt zemes nomas maksu izpildes, Senāta ieskatā, nav nedz faktiska, nedz tiesiska pamata.

[9.2] Dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieka un zemes īpašnieka savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, reglamentē Dzīvojamo māju privatizācijas likums. Savukārt pēc minēto tiesību pārņemšanas šīs attiecības regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un Dzīvokļa īpašuma likums (sal. *Senāta 2019. gada 8. februārī paplašinātā sastāvā taisītā sprieduma lietā Nr. SKC-5/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) 8.1. punktu*).

Tas, ņemot vērā Civillikuma 3. pantu un prasības celšanas brīdi, nozīmē, ka prasītāju ierosinātā strīda pareizai noregulēšanai piemērojamas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma (stājās spēkā 2010. gada 1. janvārī) un Dzīvokļa īpašuma likuma (stājās spēkā 2011. gada 1. janvārī) normas, ko neietekmē apstāklis – dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšana notikusi jau 2000. gada 8. oktobrī.

[9.2.1] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Savukārt atbilstoši šā panta otrajai daļai ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi dzīvokļu īpašumu mājās tiek pieņemti Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmajā un otrajā daļā ietverto tiesību normu formulējums ļauj secināt, ka dzīvojamās mājas īpašnieks mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteikto, tātad arī obligāti veicamo, pārvaldīšanas darbību veikšanu uz tāda dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā paredzētā kārtībā, var uzdot pārvaldniekam (pārvaldīšanas uzdevums), rakstveidā ar to noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.

Pārvaldīšanas līgumā saskaņā ar šā likuma 11.panta otrās daļas 3. punktu jānorāda pārvaldniekam uzdotās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu uzskaitījums, atbilstoši šā likuma 6.panta otrajā daļā noteiktajam. Šāds līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam (sk. *minētā likuma 5. panta ceturto daļu*). Pārvaldīšanas līgumā norādāmi arī jautājumi, kuros dzīvojamās mājas īpašnieks (kopība) pilnvarojis pārvaldnieku pieņemt lēmumus viņa vietā, slēgt līgumus viņa vietā, kā arī veikt maksājumus un saņemt maksājumus, pārstāvēt dzīvojamās mājas īpašnieku tiesā (sk. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta otrās daļas 7. punktu*).

Šāds noteikums sistēmiski sasaucas ar Civillikuma Saistību tiesību daļā iekļautajām vispārējām tiesību normām. Pārstāvība ir vienas personas (pārstāvja) atklāta, uz likumā vai tiesiskā darījumā piešķirtās pārstāvības pamata veikta darbība citas personas (pārstāvamā) vārdā, noslēdzot pārstāvamajam saistošus tiesiskus darījumus un izdarot gribas izpaudumus (Civillikuma 1515. pants). Tātad, lai pilnvarnieks iegūtu tiesības darboties pilnvarotāja vārdā (piemēram, noslēgt līgumu ar trešo personu), ir vajadzīgs sevišķs līgums, ar kuru pilnvarotājs piešķir pilnvarniekam pārstāvības varu, pilnvarojuma līgumā konkretizējot pilnvarniekam dotā uzdevuma robežas. Pilnvarojuma līgumā tāpat kā jebkurā citā līgumā ir nepieciešama darījuma dalībnieku griba nodibināt saistību tiesību (sk. *Civillikuma 2289. – 2300. pantu*).

Noskaidrojot zemes īpašnieka un privatizētās dzīvojamās mājas īpašnieku tiesisko attiecību ietvaru, jāņem vērā tas, ka pārvaldniekam uzdoto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību apjoma (šeit ir runa par visām vai atsevišķām pārvaldīšanas darbībām) noteikšana ietilpst dzīvokļu īpašnieku kopības ekskluzīvā kompetencē (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 8.punktu* *un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta ceturto daļu*).

Kasācijas instances tiesas judikatūrā, iztulkojot iepriekš minētajās tiesību normās paredzēto regulējumu, nostiprinātas šādas atziņas.

„[..] pienākums apsaimniekot zemesgabalu un noslēgt zemes nomas līgumu pastāv paralēli, šie pienākumi nav viens un tas pats, proti, pienākums apsaimniekot ēkai piesaistīto zemesgabalu nenozīmē, ka pārvaldniekam jānoslēdz zemes nomas līgums, jo minēto pienākumu dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi izpildīt paši.” (sk*. Senāta 2013. gada 2. decembra sprieduma lietā Nr. SKA-706 (A43010712) 12. punktu*).

Izvēloties pārvaldnieku, tam netiek automātiski piešķirta ar likumu noteiktā dzīvojamās mājas īpašnieku kopības kompetence. Pārvaldnieks vienpersoniski nevar grozīt ēkas īpašnieka dotā pārvaldīšanas uzdevuma ietvaru, kas būtu pretrunā ar pārvaldīšanas līgumu (sal. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-180/2017 (ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S) 11.5.punktu, 2018. gada 29. augusta sprieduma lietā Nr. SKC-20/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0829.C39069214.1.S) 8.2.punktu).* „[..] kļūdains ir tiesas secinājums, ka dzīvokļu īpašnieki nav tiesīgi no pārvaldīšanas darbību kopuma izslēgt zemes nomas līguma noslēgšanu” (sk. *Senāta 2019. gada 8. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-5/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) 8.2. punktu*).

Tādējādi secināms: tiesai bija uz izskatāmajā lietā konstatētajiem apstākļiem attiecināmās tiesību normās balstīts pamats atzinumam, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai likums piešķir rīcības brīvību dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā, pēc saviem ieskatiem, noteikt gan pārvaldniecei SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” uzdoto pārvaldīšanas darbību apjomu, gan patstāvīgi lemt jautājumus, kas saistīti ar prasītājiem piederošās zemes nomu.

Nevietā kasācijas sūdzības iesniedzējs atsaucies uz Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2007. gada 29. augusta spriedumā lietā Nr. SKC-535/2007 (C29298905) ietvertajām atziņām, jo šā nolēmuma taisīšanas laikā tiesu prakse, izšķirot strīdus, kas radušies starp dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības pārņēmušiem dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldniekiem un zemes īpašniekiem, tikai veidojās un vairs neatbilst jaunākajai judikatūrai, tādēļ Senāts neuztur šajā spriedumā paustās atziņas.

[9.2.2] Zemes nomas tiesisko attiecību subjektu pretēji kasācijas sūdzības iesniedzēja viedoklim nemaina arī Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta ceturtā daļa.

Šajā sakarā Senāts vērš uzmanību uz šādiem apstākļiem.

Pirmkārt, kā jau minēts šī sprieduma 9.2. punktā, šī tiesību norma nav piemērojama attiecībā uz mājām, kuru pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši.

Otrkārt, šī norma paredzēta gadījumam, kad zemes nomas līgums nav noslēgts. Pirmās instances tiesa, novērtējot pierādījumus spriedumā, konstatējusi, ka ar vienošanos, kas 2012. gada 9. oktobrī noslēgta starp zemes īpašnieku pārstāvi, no vienas puses, uz dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotajām personām, no otras puses, jautājumā par zemes lietošanu rasts tāds risinājums, kuram atbilstoši nekustamā īpašuma nodokļa samaksa noteikta kā vienīgā atlīdzība, kuru zemes īpašnieki saņem no dzīvokļu īpašniekiem līdz brīdim, kad tiek veikta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala uzmērīšana, un, tā kā zemes ierīcības projekts izgatavots 2014. gada 24. februārī, prasītājiem saskaņā ar vienošanās 2., 4. punktā noteikto nav tiesību prasīt zemes nomas maksu par iepriekšējo laika posmu. Prasītāju pārstāvis pirmās instances tiesas spriedumu prasības noraidītajā daļā apelācijas kārtībā nav pārsūdzējis, līdz ar to spriedums šajā daļā stājies spēkā, izraisot Civilprocesa likuma 203. panta trešajā daļā paredzētās tiesiskās sekas. Tādējādi nav noliedzams, ka vienošanās par prasītājiem piederošās zemes lietošanu (nomu) vismaz laika posmā līdz 2014. gada 25. februārim ir notikusi, tāpēc neizpildās viena no Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta ceturtās daļas sastāvu veidojošām pazīmēm – zemes nomas līgums nav noslēgts.

Treškārt, pat ja argumenta pēc pieņemtu, ka Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta ceturtā daļa norāda uz pārvaldnieku kā personu, pret kuru ceļama prasība par zemes nomas līguma noslēgšanu, tad tomēr minēto normu nav pamata attiecināt uz prasījumu par nomas maksas parāda piedziņu, jo SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, konkrētajā gadījumā pat būdama dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāve, par dzīvokļu īpašnieku saistībām veikt zemes nomas maksājumus neatbildētu.

Turklāt situācija, kad pārvaldnieks ir pilnvarots pārstāvēt īpašniekus tiesā, nav traktējama tādējādi, ka pārvaldniekam iestājas atbildība par dzīvokļu īpašnieku saistībām, jo šāds pārstāvības veids negroza materiāltiesisko attiecību, kas vienmēr pastāv starp zemes lietotāju (nomnieku) un zemes īpašnieku.

[9.3] Atbilstoši dispozivitātes principam, kas darbojas civilprocesā, prasītājs, ceļot prasību tiesā, pats izvēlas un norāda personu, pret kuru vērsta prasība, t.i., atbildētāju. Tātad konkrēta atbildētāja (vai vairāku līdzatbildētāju) noteikšana ir prasītāja izņēmuma tiesība jeb prerogatīva. Ja lietas izskatīšanas gaitā tiesa konstatē, ka prasības pieteikumā atbildētāja statusā norādītā persona nav aizskārusi prasītāja likumīgās tiesības vai intereses, tad šāds apstāklis atzīstams par patstāvīgu pamatu prasības noraidīšanai.

Lai gan dzīvokļu īpašnieku kopība, reaģējot uz celto prasību, 2016. gada 19. martā pieņēma lēmumu (sk. *lietas 1. sēj., 186. –188. lp*.), ar kuru pilnvaroja [pers. G] pārstāvēt dzīvokļu īpašniekus tiesā (sk. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2 panta otro daļu*), kas pavēra iespēju kā domstarpību risināšanai, tā arī prasības grozīšanai un īstā atbildētāja pieaicināšanai, prasītāju pārstāvis to neizmantoja.

[10] Rezumējot iepriekš teikto, Senāts atzīst, ka prasītāju pārstāvja kasācijas sūdzības apmierināšanai nav pamata.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 1. punktu, Senāts

**nosprieda:**

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 29. marta spriedumu atstāt negrozītu, bet kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.

Lieta arhīva Nr. SKC-1/2021

[ECLI:LV:AT:2021:0513.C29653615.5.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2021%3A0318.C24186312.8.L)

Latvijas Republikas Senāta

senatoru Intara Bistera un Andas Briedes

**ATSEVIŠĶĀS DOMAS**

civillietā Nr. SKC-1/2021

Rīgā 2021.gada 30.aprīlī

Senāta Civillietu departaments 2021.gada 22.aprīlī paplašinātajā sastāvā taisīja spriedumu (turpmāk – Spriedums), ar kuru noraidīja [pers. A], [per. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F] pārstāvja zvērināta advokāta Arvīda Rozēna kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 29.marta spriedumu [pers. A], [per. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F] prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ar trešo personu [pers. G] par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un tā ierakstīšanu zemesgrāmatā, nomas maksas parāda piedziņu.

Diemžēl Spriedumā ietvertajiem argumentiem, ar kuriem pamatota kasācijas sūdzības noraidīšana, liedzot personām iespēju īstenot savas tiesības uz tiesas aizsardzību nodibināta tiesību aizskāruma gadījumā, piekrist nevaram.

[1] Lietas apstākļi.

[1.1] Prasītāji – zemes īpašnieki – 2015.gada 28.augustā cēluši tiesā prasību, kuras mērķis, kā tas redzams gan no prasības pieteikumā (ar papildinājumiem) norādītajiem prasības pamata apstākļiem, gan Sprieduma aprakstošās daļas izklāsta, ir atzīt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp prasītājiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem (kopību) kā zemes lietotājiem.

[1.2] Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese] (turpmāk arī dzīvojamā māja), kura atrodas uz prasītājiem piederošās zemes, pārvaldniece, pamatojoties uz 2000.gada 8.oktobrī noslēgto pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu, ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

Pārvaldniecei saskaņā ar pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma 5.2.6.punktu ir pienākums nodrošināt dzīvokļu īpašnieku interešu pārstāvību tiesā (*lietas 1.sēj. 77.lp.*).

[1.3] Ar Daugavpils tiesas 2016.gada 19.aprīļa lēmumu lietā trešās personas statusā iestājās [pers. G], kura kā dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniece, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku 2016.gada 19.marta kopsapulces lēmumu (*lietas 1.sēj. 186.lp.*), pilnvarota pārstāvēt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības intereses šajā lietā.

[1.4] Kopš 2012.gada starp zemes īpašniekiem un dzīvojamās mājas īpašniekiem ir strīds par zemes nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām; par zemes lietošanu netiek maksāts.

Pirmās instances tiesa, izskatot zemes īpašnieku celto prasību, to apmierināja daļēji, savukārt apelācijas instances tiesa prasību noraidīja, uzskatot, ka prasība celta pret neīsto atbildētāju.

[2] Mūsu ieskatā secinājumam, ka prasība celta pret neīsto atbildētāju, kuru Spriedumā par pareizu atzinis arī senatoru vairākums, konkrētajā gadījumā nebija nedz faktiska, nedz tiesiska pamata.

Atbilstoši kasācijas sūdzībā izvirzītajiem argumentiem kopsakarā ar celtās prasības priekšmetu un pamatu šajā lietā visupirms bija jāatbild uz jautājumu, vai tajā gadījumā, kad dzīvokļu īpašnieki (kopība) nav izpildījuši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikto pārvaldīšanas pienākumu (nav noslēguši līgumu par mājai piesaistītā zemesgabala nomu), zemes īpašnieks var celt prasību par nomas attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu pret pārvaldnieku.

[2.1] Slēgt līgumu par zemes nomas attiecībām ir zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku pienākums (ne tiesība), kas jāizpilda pašiem vai arī kādu jāpilnvaro šī uzdevuma izpildei. Normatīvajos aktos rīcības brīvība slēgt vai neslēgt līgumu zemes piespiedu nomas gadījumā nedz dzīvokļu īpašniekiem, nedz zemesgabala īpašniekiem nav paredzēta, uz ko pamatoti norādīts arī kasācijas sūdzībā.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturtajā daļā noteikts, ka „Ja [..] 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”.

Tā ir likumdevēja izšķiršanās zemes nomas attiecības sakārtot caur fiduciāru, kas ir loģiski situācijā, kad, pirmkārt, zemesgabala domājamās daļas iznomāšana tiesiski nav iespējama, otrkārt, katra dzīvokļa īpašnieka atbildība proporcionāli savai īpašuma daļai ir pret kopību, kā to noteic Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pants un Civillikuma 1071.pants. Pārvaldnieks šādā gadījumā darbojas dzīvokļu īpašnieku vārdā, interesēs, un uz dzīvokļu īpašnieku rēķina; dzīvokļu īpašnieku tiesības uz aizstāvību netiek ierobežotas.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturtās daļas iekļaušanas likumā mērķis nebija pārvaldnieku padarīt par saistīto personu, kurai jāatbild par dzīvokļu īpašnieku (kopības) saistībām.

Senatoru vairākums, atsaucoties uz Senāta 2019.gada 8.februārī paplašinātā sastāvā taisītā sprieduma lietā Nr. SKC-5/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) 8.1.punktu, īpaši akcentējis faktu, ka konkrētajā gadījumā dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un ka no šī brīža viņu attiecības regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un Dzīvokļa īpašuma likums. Taču, mūsu ieskatā, tam nav nozīmes, jo Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punkta noteikums neliedz zemes īpašniekam savas tiesības aizsargāt, vēršoties ar prasību tiesā pret pārvaldnieku vai īpaši nozīmētu kopības pārstāvi, arī tad, kad dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas tiesības ir pārņēmuši.

Tas izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50., 51., 51.1, 52. un 54.panta normu sistēmas. Regulējot kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku kopībai, un iekļaujot noteikumu par zemes īpašnieka tiesībām savus prasījumus par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu vērst pret pārvaldnieku, likumdevējs zemes īpašnieka tiesības nav padarījis par atkarīgām no tā, vai dzīvokļu īpašnieku kopība pārvaldīšanas tiesības ir pārņēmusi vai nav. Minētā likuma 54.panta ceturtās daļas tvērums attiecas uz abām situācijām. Nav nekāda iemesla Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktu iztulkot kā normu, kuras mērķis ir minimizēt zemes īpašnieka iespējas uz savu tiesību aizsardzību, pretēji likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturtās daļas regulējumam.

[2.2] Līdz šim daudzu gadu garumā zemes nomas jautājumi tiesu praksē tika risināti tieši tādā veidā, ka zemes īpašnieki prasību vērsa pret attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieku, jo kopības tiesības piedalīties civilprocesā kā lietas dalībniecei netika atzītas (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta* *2017.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-220/2017 (C30809612) 7.4.punktu*). Vienlaikus nedz lietas dalībniekiem, nedz tiesību normu piemērotājiem nebija ne mazāko šaubu, ka strīdus saistība nav pārvaldnieka personiska saistība un ka subjekts, kura saistības izpilde tiek prasīta, ir dzīvokļu īpašnieki (kopība).

Arī konkrētā prasība tiesā celta 2015.gadā, pirms tiesu praksē tika attīstīts kopības kā tiesību subjekta jēdziens (sk. *Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumu lietā Nr. SKC-109/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S)*).

Ceļot prasību, prasītāji savus prasījumus pēc būtības vērš pret visiem dzīvokļu īpašniekiem (kopību) (atzīt zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp prasītājiem kā zemes īpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem (kopību) kā zemes lietotājiem), respektīvi, prasība ir celta pret kopību, un kā tāda šī prasība ir pieņemta tiesvedībā un bija jāizskata.

[2.3] Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata (sk. *Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumu lietā Nr. 2008-34-01*), kuru pastāvēšanu pilnvarojuma apjoms ietekmēt nevar. Tas nozīmē, ka zemes īpašnieka tiesības vērsties ar prasību par zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu nav atkarīgas no tā, vai kopība ir vai nav kādu pilnvarojusi risināt nomas tiesiskās attiecības. Iepriekš jau norādīts, ka zemes īpašnieka tiesība vērst prasījumu pret pārvaldnieku par nomas līguma noslēgšanu izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturtās daļas.

Arī kopībai ir nepieciešama tiesiskā noteiktība un stabilitāte. Pretēja pieeja kaitē pašu dzīvokļu īpašnieku (kopības) interesēm. Tādēļ neatkarīgi no mājas pārvaldīšanas organizēšanai izvēlētā risinājuma (atklātās vai klusās vietniecības institūts) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma esība ir pietiekams pierādījums, kas izslēdz vajadzību pēc vēl kāda speciāla dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldniekam būt par atbildētāju lietā. Minēto apstiprina Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S) 11.4.5.punktā norādītais, ka lietas dalībnieku – dzīvokļu īpašnieku kopību – tiesvedībā parasti pārstāv pārvaldnieks, kurš, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, kļūst par kopības pārstāvi (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa) ar tiesībām kopību pārstāvēt tiesā, ja vien kopība nav vienojusies ar pārvaldnieku par citādu pārstāvības apjomu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 7.punkts).

Konkrētajā gadījumā, kā izriet no lietas materiāliem, pārvaldnieks ir pilnvarots pārstāvēt dzīvokļu īpašniekus tiesā.

Mēs neapšaubām dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības likumā noteiktajā kārtībā pieņemt lēmumu un pilnvarot arī kādu citu personu pārstāvēt kopību tiesā. Taču lietā nav apstiprinājuma, ka starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku 2000.gada 8.oktobrī noslēgtais pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums attiecībā uz pārvaldnieces tiesībām pārstāvēt kopību tiesā būtu grozīts. Ņemot vērā pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās pastāvošo nepārtrauktības principu, izskatāmajā lietā bija pietiekams tiesiskais pamats atzīt, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā pārvaldniece bija tiesīga pārstāvēt kopību tiesā. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” tiesības pārstāvēt kopību tiesā neietekmē pilnvarojuma neesība pārvaldniekam ārpustiesas kārtībā slēgt zemes nomas līgumu.

Tādējādi secināms, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļu īpašnieki (kopība) attiecīgajā civilprocesā kā lietas dalībnieki piedalījās ar pārvaldnieka starpniecību.

To apliecina pašu dzīvokļu īpašnieku rīcība, deleģējot vēl vienu pārstāvi iestāties lietā trešās personas statusā, tādējādi apzinoties un apstiprinot, ka izskatāmajā civillietā, kurā prasība vērsta pret kopību, iespējamais spriedums viņiem – dzīvokļu īpašniekiem – būs saistošs. Tas nozīmē, ka ar trešās personas iestāšanos lietā dzīvokļu īpašnieku kopība tiesas procesā tika pārstāvēta ar divu personu starpniecību.

[3] Jebkuras lietas izskatīšanā svarīgs ir tās rezultāts – taisnīgs spriedums (sk. *Satversmes tiesas 2014.gada 9.janvāra sprieduma lietā Nr. 2013-08-01 secinājumu daļas 11.punktu*). Arī no Satversmes 1.pantā ietvertā taisnīguma principa izriet, ka tiesas spriešanas uzdevums ir atrast patiesu un taisnīgu lietas risinājumu, citiem vārdiem sakot, tiesas darba rezultātam bez šaubām ir jābūt „taisnīgam spriedumam” (sk. *Satversmes tiesas 2003.gada 4.februāra spriedumu lietā Nr. 2002-06-01*). Mūsuprāt, lietā taisnīgs rezultāts nav sasniegts.

Dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvju savstarpējās domstarpības par tiesībām pārstāvēt kopību nevarēja būt iemesls, lai nonāktu pie slēdziena, ka prasība celta pret neīsto atbildētāju. Prasība bija celta pret īsto atbildētāju – dzīvokļu īpašnieku kopību, ko uzskatāmi atklāj celtās prasības priekšmets un pamats.

Tādējādi, mūsu ieskatā, pārsūdzētais spriedums bija atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā strīda izšķiršanai pēc būtības, kam šķēršļi nepastāvēja.

Turklāt, atstājot spēkā apelācijas instances tiesas spriedumu apstākļos, kad dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīta par lietas dalībnieku (nevis nododot strīdu atkārtotai izskatīšanai pēc būtības, lai tiesa sniegtu argumentos balstītu pamatojumu, kurš no abiem minētajiem pārstāvjiem ir tiesīgs zemes nomas strīdā pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību tiesā), senatoru vairākums ir akceptējis situāciju, kurā zemes īpašniekiem ir liegta iespēja nodibināta tiesību aizskāruma gadījumā panākt tā novēršanu.

Uzskatām, ka procesuālais formālisms, jo īpaši mainoties judikatūrai, nevar prevalēt pār personas tiesībām uz tiesas aizsardzību.

Senators I. Bisters

Senatore A. Briede

1. Ar Senāta 2021.gada 13.maija lēmumu sprieduma 9.2.2.punkta piektajā rindkopā labota pārrakstīšanās kļūda. [↑](#footnote-ref-1)