**Zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekti**

Prasība par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanu nav vēršama pret atsevišķu dzīvokļa īpašnieku

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021.gada 21.decembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C30347120, SKC-753/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:1221.C30347120.8.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Inta Lauka,

senators Aivars Keišs,

senatore Ļubova Kušnire

izskatīja rakstveida procesā lietu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 17.februāra spriedumu civillietā sabiedrības ar ierobežotu atbildību „LansiMed” prasībā pret [pers. A] par zemes piespiedu nomas attiecību konstatēšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) „LansiMed” 2019.gada 30.decembrī cēla tiesā prasību, kas vēlāk grozīta un precizēta, pret [pers. A] un lūdza: atzīt, ka starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieci no 2019.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības; no 2019.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 30.jūlijam 2127 m2 platībā un no 2020.gada 31.jūlija 2265 m2 platībā nomas priekšmets ir daudzdzīvokļu mājai [adrese A], piesaistītais zemes gabals [adrese B], kadastra Nr. [..] 0157; nomas maksa par laiku no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim ir 4 %, bet no 2019.gada 1.maija – 6 % gadā no mājai piesaistītā zemes gabala kadastrālās vērtības; [pers. A] atbildības apmērs ir 2550/399090; nomas maksa jāmaksā divas reizes gadā – līdz 31.martam un līdz 30.septembrim; termiņu neievērošanas gadījumā nomniecei jāmaksā nokavējuma procenti 0,05 % par katru maksājuma kavējuma dienu, kā arī pasta izdevumi.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] SIA „LansiMed” 2016.gada 22.jūnijā zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemi 5731 m2 platībā [adrese B], kadastra Nr. [..] 0157. Uz šīs zemes atrodas daudzdzīvokļu mājas [adrese A], daļa. Minētās ēkas uzturēšanai nepieciešamajā platībā sākotnēji ietilpa 2127 m2 no prasītājai piederošās zemes, bet Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisija 2020.gada 23.jūlijā pieņēma lēmumu, kurā šī platība noteikta 2265 m2.

[1.2] Starp SIA „LansiMed” kā zemes īpašnieci un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk arī – pārvaldniece), kas rīkojās dzīvokļu īpašnieku vārdā, 2016.gada 16.septembrī noslēgts zemes piespiedu nomas līgums, kas bija spēkā līdz 2018.gada 31.decembrim. Minētajā līgumā noteikts, ka nomas priekšmets ir zemes gabals 2127 m2 platībā, bet nomas maksa – 5,85 % no zemes kadastrālās vērtības. Par nomas maksājumiem līdz 2018.gada 31.decembrim mājas iedzīvotāji norēķinājās ar pārvaldnieci, kura zemes īpašniecei ir samaksājusi par zemes nomu.

[1.3] Pēc līguma termiņa beigām prasītāja nolēmusi, ka nomas līgumi turpmāk noslēdzami atsevišķi ar katru dzīvokļa īpašnieku, jo pārvaldniece par līguma saistību izpildes administrēšanu vēlas saņemt no zemes īpašnieces atlīdzību 10 % apmērā.

[1.4] SIA „LansiMed” 2019.gada 21.janvārī aicināja visus dzīvojamās mājas iedzīvotājus parakstīt individuālus zemes nomas līgumus. Ar vairākiem dzīvokļu īpašniekiem, tostarp dzīvokļa [adrese A], īpašnieci [pers. A], līgumu nav izdevies noslēgt.

[1.5] Prasītāja prasību pamatojusi ar Satversmes 105.panta pirmo teikumu, Satversmes tiesas likuma 32.panta otro daļu, Civillikuma 994.panta pirmo daļu, 1071., 1651.pantu, 1652.panta 3.punktu, 1662., 1668.3, 1754., 1756., 1757.pantu, 1759.panta 1.punktu, 1765.panta pirmo un otro daļu, 2120., 2123., 2124.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 16.punktu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu un otrās daļas 2.punktu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 21 daļas 2.punktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu, 6.panta otrās daļas 4.punktu, 17.2 panta trešo un piekto daļu, 17.7 pantu, likuma „Par nodokļiem un nodevām” 29.panta otro daļu, Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 4.panta pirmo daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu, 13.panta pirmo daļu, Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr. 20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 3.punktu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 2.oktobra spriedumu prasība apmierināta daļēji, noraidot to daļā par maksājumu termiņa un nokavējuma procentu noteikšanu, kā arī pienākuma uzlikšanu atbildētājai segt rēķinu piegādes izdevumus.

No [pers. A] SIA „LansiMed” labā ir piedzīta valsts nodeva 140 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,33 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 363 EUR, bet valsts ienākumos – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,53 EUR.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesa 2021.gada 17.februārī prasību pārsūdzētajā daļā apmierināja.

Tiesa atzina, ka no 2019.gada 1.janvāra starp SIA „LansiMed” kā iznomātāju un dzīvokļa īpašnieci [pers. A] kā nomnieci pastāv zemes piespiedu nomas attiecības par dzīvojamai mājai [adrese A], piesaistītā zemes gabala nomu; nomas priekšmets no 2019.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 30.jūlijam 2127 m2 platībā, bet no 2020.gada 31.jūlija – 2265 m2 platībā ir mājai piesaistītais prasītājai piederošais zemesgabals; nomas maksa no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim ir 4 %, bet no 2019.gada 1.maija – 6 % gadā no mājai zemes gabala kadastrālās vērtības; [pers. A] atbildības apmērs ir 2550/399090.

No [pers. A] SIA „LansiMed” labā ir piedzīta valsts nodeva 140 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,33 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 605 EUR.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[3.1] Civillietu tiesas kolēģija, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai tā pārsūdzētajā daļā, atzīstot to par pareizu un pietiekamu.

[3.2] Atbildētājai pieder dzīvoklis Nr. [..] daudzdzīvokļu mājā [adrese A]. Minētajai ēkai funkcionāli nepieciešamajā zemes platībā laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 30.jūlijam ietilpa prasītājai piederošā zeme 2127 m2, bet no 2020.gada 31.jūlija – 2265 m2.

[3.3] Ievērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta ceturto daļu, pirmās instances tiesa pareizi par nepamatotiem atzinusi atbildētājas iebildumus, ka zemes nomas līguma slēgšana ietilpst mājas pārvaldnieces kompetencē un tādēļ prasība ceļama pret pārvaldnieci. Lietā nav pierādījumu, ka dzīvokļu īpašnieki būtu devuši mājas pārvaldniecei pilnvarojumu slēgt nomas līgumu ēkas kopīpašnieku vietā.

Zemes piespiedu noma ir civiltiesiska attiecība, kurā piedalās divi civiltiesību subjekti: zemes īpašnieks no vienas puses un ēkas īpašnieks (īpašnieki vai dzīvokļu īpašnieku kopība) – no otras. Tam, vai zemes īpašnieks ceļ prasību pret dzīvokļu īpašnieku kopību, vai pret katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi, nav nozīmes, jo starp pusēm pastāv viena civiltiesiskā attiecība. Vienīgā atšķirība, ka otrajā gadījumā saistību apmērs ir individualizēts atbilstoši katra dzīvokļa īpašnieka domājamās daļas apmēram (sk. *Senāta 2016.gada 22.novembra spriedumu lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513)*).

Atbildētāja apelācijas sūdzībā atsaukusies uz Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019 (C31346614) 11.3. un 11.4.punktu, tomēr minētajā spriedumā norādītais neliedz prasītājai tiesības slēgt individuālus zemes nomas līgumus ar katru dzīvokļa īpašnieku, jo piemērojams spriedumā minētais izņēmums, kad pats dzīvokļa īpašnieks var būt atbildētājs. Konkrētajā gadījumā netiek aizskartas dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgās intereses un tiesības.

[3.4] Ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta otro daļu un 8.panta pirmo daļu, atzīstams, ka, lai pastāvētu dzīvokļu īpašnieku kopība, visiem dzīvokļiem jābūt privatizētiem un ierakstītiem zemesgrāmatā. No zemesgrāmatas nodalījuma, kurā ierakstīta dzīvojamā māja [adrese A], izriet, ka deviņi dzīvokļi zemesgrāmatā nav ierakstīti un tiem nav atvērti atsevišķi nodalījumi.

[3.5] Atbildētāja apelācijas sūdzībā iebildusi par tiesas noteikto zemes nomas maksu no 2019.gada 1.maija, bet nomas maksas apmērs laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim nav apstrīdēts, tādēļ apelācijas instances tiesā tas nav jāvērtē.

Pirmās instances tiesas noteiktā zemes nomas maksa no 2019.gada 1.maija (6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības), ievērojot Civillikuma 2120., 2123.pantu, ir samērīga un atbilst Senāta 2019.gada 9.aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC-42/2019 izteiktajām atziņām, kā arī Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumam lietā Nr. 2008-36-01. Turklāt no lietas materiāliem izriet, ka zemes nomas līgumi noslēgti ar 23,91 % no dzīvojamās mājas [adrese A], dzīvokļu īpašniekiem, un šajos līgumos nomas maksa no 2019.gada 1.maija noteikta tādā pašā apmērā.

[3.6] Nepamatots ir arī atbildētājas iebildums par pārsūdzētajā spriedumā norādīto [pers. A] atbildības apmēru 2550/399090, ko tiesa noteikusi atbilstoši atbildētājai piederošām kopīpašuma domājamām daļām (sk. *Civillikuma 1071.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu*).

[4] Par minēto apgabaltiesas spriedumu [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā. Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[4.1] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktā un 54.panta pirmajā daļā ir noteikts privatizētā objekta īpašnieka un zemes gabala īpašnieka abpusējs pienākums noslēgt zemes nomas līgumu.

Tiesa, atzīstot, ka ar privatizēto objektu minētajā likumā ir saprotams privatizētais dzīvoklis, šīs tiesību normas, pretēji Civillikuma 4.pantā noteiktajam, ir iztulkojusi tikai gramatiski, nepiemērojot citas iztulkošanas metodes. Līdz ar to iespēja zemes nomas līgumu dzīvojamās mājas privatizācijas gadījumā noslēgt individuāli tiek pretnostatīta speciālajās tiesību normās nostiprinātajiem principiem par dzīvokļu īpašnieku kopīgu rīcību (sk. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.7 un 17.2 pantu*).

[4.2] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktam, 54.pantam un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļai zemes un ēkas īpašniekam uzlikts pienākums savstarpējās no piespiedu nomas izrietošās tiesiskās attiecības noformēt līguma veidā, bet, ja vienošanās nenotiek, strīds tiek risināts tiesā, proti, nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas.

Arī Senāta 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-5/2019 ([ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S)](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A0208.C28409512.2.S%29) 9.1.un 9.2.punktā atzīts, ka ēkas īpašnieka pienākums noslēgt ar zemes īpašnieku zemes nomas līgumu izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrās daļas un 2.1 daļas, un, lai izpildītu šo pienākumu, privatizētā objekta īpašnieks vai pašvaldība var vispārīgā civiltiesiskā kārtībā pilnvarot citu personu noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku vai arī paši privatizētā objekta īpašnieki (dzīvojamās mājas īpašnieki) rūpēties par zemes nomas līguma noslēgšanu.

Ēkas, nevis dzīvokļa īpašnieks likumā minēts kā zemes nomas līguma slēdzējs. Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmajā daļā ir noteikti dzīvokļa īpašnieka pienākumi (piemēram, piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, maksāt nomas maksu par zemes lietošanu), taču šajos pienākumos neietilpst zemes nomas līgumu slēgšana.

Arī no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmās daļas, 6.panta otrās daļas 4.punkta, 17.7 un 17.2 panta, kā arī šā likuma Pārejas noteikumu 7.punkta izriet, ka nevis atsevišķa dzīvokļa īpašnieks, bet tieši mājas dzīvokļu īpašnieki (dzīvokļu īpašnieku kopība) kā puse ar zemes īpašnieku slēdz līgumu par piesaistītā zemes gabala lietošanu. Šādā veidā tiek nodrošināts, ka dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma sniegšanas noteikumi ir vienādi visiem dzīvojamās mājas īpašniekiem, ko noteic Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2panta piektā daļa. Savukārt no dažādiem apstākļiem ir atkarīgs, kura persona dzīvokļu īpašnieku kopības vietā un vārdā noslēdz līgumu par mājai piesaistītās zemes nomu.

[4.3] Lietā netika apstrīdēts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība nav pārņēmusi mājas pārvaldīšanas tiesības, un māju pārvalda SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

Tiesai bija jāpiemēro likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturtā daļa, kā arī 50.panta septītā daļa un, ievērojot Senāta atziņas par minētā likuma piemērošanu zemes nomas tiesiskajās attiecībās nepabeigtas privatizācijas gadījumā, jāatzīst, ka mājas pārvaldīšanu turpina veikt Rīgas pilsētas pašvaldība, kas ir uzticējusi šī uzdevuma izpildīšanu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”. Tas nozīmē, ka pēc būtības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pārvaldnieci jau pastāv mājas apsaimniekošanas attiecības, kuru ietvaros pēdējai ir gan pienākums, gan tiesības slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku visu dzīvokļu īpašnieku vietā, vārdā un labā, vienlaikus nodrošinot vienlīdzības principa ievērošanu.

[4.4] Secinot, ka zemes īpašniece prasību par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu var celt gan pret dzīvokļu īpašnieku kopību, gan pret katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi, tiesa uz izskatāmās lietas apstākļiem nepamatoti attiecinājusi Senāta 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513) izteiktās atziņas. Minētajā spriedumā Senāts norādījis uz dzīvokļa īpašnieka pienākumu nodrošināt finansējumu nomas saistību izpildei, kā arī uz zemes īpašnieka tiesībām celt prasību pret dzīvokļa īpašnieku par nomas maksas parāda piedziņu apstākļos, kad zemes piespiedu nomas būtiskās sastāvdaļas jau bija noteiktas, izšķirot citā tiesvedībā strīdu starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvi. Savukārt izskatāmajā lietā apstākļi ir būtiski atšķirīgi – ar ēkas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku kopību) zemes piespiedu nomas attiecības nav nodibinātas.

[4.5] Apgabaltiesa ir nepareizi iztulkojusi Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019 ([ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S)](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A1212.C31346614.3.S%29) 11.4.2.punktā norādīto, ka tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām jautājumos par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu stājas dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis katrs dzīvokļu īpašnieks, izņemot gadījumos, kad normatīvie akti tieši nosaka citu kārtību vai pastāv apstākļi, kuros šādu tiesisko attiecību nodibināšanu puses noteikti ir vēlējušās un tā ir iespējama, neaizskarot dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgās intereses un tiesības.

Kā norādīts jau iepriekš (sk. *2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-5/2019 (*[*ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A0208.C28409512.2.S%29) *9.1. un 9.2.punktu*), tieši ēkas (nevis dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir noslēgt ar zemes īpašnieku zemes nomas līgumu. Savos spriedumos Senāts nav norādījis, ka dzīvojamās mājas privatizācijas gadījumā būtu piemērojami kādi izņēmumi no vispārējā noteikuma, ka tieši dzīvokļu īpašnieku kopība kā puse stājas līgumattiecībās ar trešajām personām mājas pārvaldīšanas jomā. Apstākļos, kad dzīvokļu īpašnieku kopība nav pieņēmusi lēmumu attiecībā uz zemes nomas līguma noslēgšanu un lielākā daļa no dzīvokļu īpašniekiem atteikušies noslēgt ar zemes īpašnieci individuālus līgumus, nepamatots ir tiesas secinājums, ka dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgās intereses un tiesības netiek aizskartas.

[4.6] Nepareizi iztulkojot Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta otro daļu, tiesa nonākusi pie kļūdaina secinājuma, ka konkrētajā gadījumā dzīvokļu īpašnieku kopība mājā faktiski nepastāv, jo deviņi no visiem dzīvokļiem nav ierakstīti zemesgrāmatā un tiem nav atvērti atsevišķi nodalījumi.

Minētā norma nosaka vienīgi kopības sastāvu, kā arī to, ka dzīvokļa īpašnieks kā kopības subjekts tiek iekļauts kopībā līdz ar sava īpašuma tiesības reģistrēšanu zemesgrāmatā. Tiesa šīs normas norādi par kopības subjektiem nepamatoti un nepareizi iztulkojusi kā kopības rašanās nosacījumu.

[4.7] Tiesa ir nepareizi piemērojusi Civillikuma 1071.pantu un Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu. Minētajās normās noteikts, kāds ir katra mājas kopīpašnieka pārvaldīšanas izdevumu segšanas apmērs, taču izskatāmajā lietā netiek izšķirts strīds par atbildētājas pienākumu samaksāt nomas maksu.

[4.8] Ievērojot minēto, apelācijas instances tiesa ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 190.panta otrās daļas prasības par sprieduma pamatotību, kā arī pretēji šā likuma 97.panta pirmajai daļai nav vispusīgi, pilnīgi un objektīvi novērtējusi iegūtos pierādījumus un atbildētājas paskaidrojumus. Prasību apmierinot daļēji, bet piedzenot prasītājas labā visus tiesas izdevumus, pārkāpta arī Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa.

[5] Paskaidrojumā sakarā ar kasācijas sūdzību SIA „LansiMed” paudusi viedokli, ka lietā nepastāv pamats kasācijas tiesvedības ierosināšanai, jo konkrētajā gadījumā nav pabeigts dzīvojamās mājas privatizācijas process un nav izveidota dzīvokļu īpašnieku kopība, tādēļ zemes īpašnieces vēršanās pret ēkas kopīpašniekiem (kopību) nav iespējama. Līdz ar to savas intereses tā var aizsargāt, tikai vēršoties pret katru ēkas kopīpašnieku individuāli.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 17.februāra spriedums ir atceļams.

Ievērojot, ka Rīgas apgabaltiesa, izmantodama Civilprocesa likuma 432.panta piektajā daļā paredzētās tiesības, pievienojusies pirmās instances tiesas spriedumā ietvertajai motivācijai, prasības apmierināšanas pamatojums tiek vērtēts abu instanču tiesu norādīto motīvu kontekstā.

[7] Senāts atzīst, ka izskatāmajā lietā galvenais tiesību jautājums ir šāds – vai prasību par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanu zemes īpašnieks var vērst pret atsevišķu dzīvokļa īpašnieku.

Jau līdz 2021.gada 17.februārim, kad apgabaltiesa taisīja spriedumu šajā lietā, Senāta prakse, izskaidrojot (konkretizējot) dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesisko attiecību struktūru gan tiesību subjektu savstarpējo attiecību ziņā plašākā izpratnē, gan konkrēti attiecībā uz atbildības jautājumiem, bija būtiski attīstījusies.

Arī pēc minētā datuma Senāts vairākos spriedumos norādījis uz subjektiem, starp kuriem nodibināmas zemes nomas tiesiskās attiecības, ja privatizācijai nodotā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja neatrodas uz dzīvokļu īpašniekiem piederošas zemes.

[7.1] Senāts ir atzinis: „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. *Senāta 2016.gada 22.novembra sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513) 6.2.1.punktu*).

[7.2] Likumā noteiktie zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka pienākumi, kas tiem jāpilda uz likuma pamata pastāvošajās tiesiskajās attiecībās, atbilst arī Senāta spriedumos nostiprinātajai atziņai, ka tiesiskās attiecības zemes piespiedu nomā primāri pastāv starp zemes un dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) (sk., piem.,*Senāta 2019.gada 8.februāra sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-5/2019 (*[*ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A0208.C28409512.2.S%29) *8.1.punktu*).

Minētā atziņa attīstīta Senāta paplašinātā sastāvā taisītajā 2021.gada 22.aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC-1/2021 ([ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S)](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2021%3A0422.C29653615.3.S%29)[,](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2021%3A0422.C29653615.3.S%29%2C) kura 8.punktā atzīts: „[..] 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”.

Citiem vārdiem, starp dzīvojamās mājas, tostarp tādas, kas ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, īpašniekiem un attiecīgā zemes gabala īpašnieku vai īpašniekiem pastāv viena zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība. Zemes vai būves īpašnieku (kopīpašnieku) skaits neietekmē šo secinājumu.

[7.3] Turklāt Senāts paplašinātā sastāvā 2019.gada 12.decembrī taisīja spriedumu lietā Nr. SKC-109/2019 ([ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S)](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A1212.C31346614.3.S%29) , kurā atzina dzīvokļu īpašnieku kopības tiesībspēju. Pamatojoties uz normatīvo aktu sistēmisku un teleoloģisku iztulkojumu, Senāts secināja, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā (sk. *minētā sprieduma 11.4.4., 11.4.5.punktu*).

Senāts arī secināja, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, kas var stāties tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām arī tādos gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieku kopums (kopība) nav pārņēmis attiecīgās mājas pārvaldīšanas tiesības (sk. *minētā sprieduma 11.5.punktu*). Tas nozīmē, ka arī šādos gadījumos par zemes nomnieku atzīstama dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis atsevišķi dzīvokļu īpašnieki vai pārvaldnieks, vai jebkura cita persona.

[7.4] Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci noteic Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmā un otrā daļa. Dzīvokļu īpašnieku kopība kā patstāvīgs tiesību subjekts pastāv ar mērķi īstenot dzīvokļu īpašnieku kopīgās intereses, kas pamatā saistītas ar dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošās daļas izmantošanu un dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Minētās kompetences robežas arī nosaka dzīvokļu īpašnieku kopības atbildības ietvaru (sk.*Senāta 2021.gada 22.aprīļa sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-5/2021 (*[*ECLI:LV:AT:2021:0422.C17153914.12.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2021%3A0422.C17153914.12.S%29) *6.3.punktu*).

Turklāt ņemams vērā, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrajā daļā ir norādīts uz tiem gadījumiem, kad lēmumu par kopības kompetencē esošu jautājumu var pieņemt vienīgi pati kopība, proti, kad jautājuma izlemšanu nevar uzdot citai personai. Minētā likuma norma neaprobežo Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmajā daļā noteikto kopības kompetenci izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu.

Jautājumi, kas saistīti ar funkcionāli nepieciešamā zemes gabala lietošanu (nomu) katrā ziņā attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Tas nozīmē, ka kopības kompetencē ietilpst gan jautājumi par zemes nomas līguma noslēgšanu (sk. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, 17.7pantu kopsakarā ar 17.2panta otro daļu*), gan jautājumi, kas saistīti ar nomas tiesisko attiecību konstatēšanu tiesas ceļā.

[7.5] Minētās atziņas saskan ar Senāta iepriekš norādīto, ka „[..] tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām jautājumos par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu stājas dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis katrs dzīvokļu īpašnieks, izņemot gadījumus, kad normatīvie akti tieši nosaka citu kārtību, vai pastāv apstākļi, kuros šādu tiesisko attiecību nodibināšanu puses noteikti ir vēlējušās un tā ir iespējama, neaizskarot dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgās intereses un tiesības” (sk. *Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma* *paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-109/2019 (*[*ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A1212.C31346614.3.S%29) *11.4.2.punktu*).

Kā redzams, zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās par nomnieku atzīstama dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība kā patstāvīgs subjekts, nevis katrs šajā mājā esošā dzīvokļa īpašnieks. Minēto secinājumu neietekmē arī apstāklis, ka atbilstoši likumam līgumu par piesaistītās zemes lietošanu ar zemes īpašnieku noslēdz dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis (piemēram, pārvaldnieks), jo pārstāvis, uzņemoties saistības kopībai, pats nekļūst par nomas tiesisko attiecību subjektu.

Tāpat nav nozīmes tam, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturto daļu gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieku kopums (kopība) nav pārņēmis attiecīgās mājas pārvaldīšanas tiesības, zemes īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu vērst arī pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Šāds speciālais regulējums neietekmē to, kura persona atzīstama par nomnieku, bet gan tikai paredz iespēju prasīt zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, procesuāli vēršoties pret personu, kurai valsts vai pašvaldība ir uzdevusi pildīt likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajā daļā noteikto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pienākumu. Minētā regulējuma mērķis ir gan aizsargāt zemes īpašnieka tiesības, atvieglojot viņam zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, gan arī sekmēt valsts un pašvaldības (to izraudzīto pārvaldnieku) atbildīgu attieksmi pret zemes nomas tiesisko attiecību sakārtošanu to pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās.

Tomēr tas neietekmē nedz to, kuri subjekti atzīstami par zemes nomas tiesisko attiecību pusēm, nedz to, kuri subjekti ir atbildīgi par zemes nomas maksas parādiem (sk. arī *Senāta 2021.gada 22.aprīļa sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-1/2021 (*[*ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2021%3A0422.C29653615.3.S%29) *9.2.2.punktu*).

Senāts konstatē, ka apgabaltiesa, noraidot atbildētājas iebildumus un atsaucoties uz iepriekš minētajā Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr. SKC-109/2019 norādīto tēzi, nepamatoti secinājusi, ka zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšana ar vienu no dzīvokļu īpašniekiem konkrētajos apstākļos ir uzskatāma par Senāta akceptēto izņēmuma gadījumu.

Nevar piekrist tiesas viedoklim, ka, atzīstot par nodibinātām nomas tiesiskās attiecības ar atsevišķu dzīvokļa īpašnieku, kā arī nosakot iznomājamās zemes platību un nomas maksu, netiekot aizskartas dzīvokļu īpašnieku kopības, tātad visu dzīvokļu īpašnieku kopuma, intereses un tiesības. Kā tas izriet no iepriekš norādītā, jautājumi, kas saistīti ar funkcionāli nepieciešamā zemes gabala lietošanu (nomu), attiecas uz kopīpašumā esošo daļu un ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē. Tas, kāda nomājamās zemes platība un kāda atlīdzība par tās lietošanu tiks noteikta, attiecas uz visiem dzīvokļu īpašniekiem. Turklāt situācija, kad par vienu un to pašu nomas priekšmetu un vienu un to pašu tiesisko attiecību, kas kļūdaini kvalificēta kā dažādas tiesiskās attiecības, norit vairākas tiesvedības, kuru iznākums var būt atšķirīgs, nav ne dzīvokļu īpašnieku, ne arī zemes īpašnieku interesēs.

[8] Senāts arī norāda, ka spriedumā, atsaucoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta pirmo daļu un 15.panta otro daļu, izdarīts nepamatots secinājums, ka izskatāmajā lietā dzīvokļu īpašnieku kopība nedrīkstēja pilnvarot vienu personu, kas varēja būt arī pārvaldnieks, līguma par piesaistītās zemes lietošanu noslēgšanai, jo deviņiem dzīvokļu īpašumiem zemesgrāmatā nav atklāti patstāvīgi nodalījumi, kas, tiesas ieskatā, norāda uz to, ka dzīvokļu īpašnieku kopība nemaz nepastāv.

Senāts par pamatotiem atzīst kasācijas sūdzībā minētos argumentus (sk. *šā sprieduma 4.6.punktu*) attiecībā uz Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta otrās daļas nepareizu piemērošu, jo minētā norma nenoteic visu dzīvokļa īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā kā priekšnoteikumu dzīvokļu īpašnieku kopības nodibināšanai, bet gan to, ka kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Ar brīdi, kad persona kļūst par dzīvokļa īpašnieku, tā iekļaujas dzīvokļu īpašnieku kopībā kā tiesību subjektā, proti, kļūst par šādas personu apvienības biedru (sk. *Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma* *paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-109/2019 (*[*ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A1212.C31346614.3.S%29) *11.4.2.punktu*).

[9] Ievērojot iepriekš minēto, Senāts atzīst, ka apgabaltiesa, izšķirot strīdu, nepareizi iztulkojusi materiālo tiesību normas un nepareizi tās attiecinājusi uz lietas faktiskajiem apstākļiem, tādēļ pārbaudāmais spriedums ir atceļams, nepievēršoties pārējo kasācijas sūdzības argumentu vērtējumam.

Spriedumu atceļot, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai [pers. A] atmaksājama par kasācijas sūdzības iesniegšanu iemaksātā drošības nauda.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu, 474.panta 2.punktu, 477.pantu, Senāts

**nosprieda**

Atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 17.februāra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.