**Atbildība par zemes piespiedu nomas attiecību risināšanu, mainoties dzīvojamās mājas pārvaldītājam**

Ja zemes īpašnieks nav cēlis prasību likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturtās daļas kārtībā pirms no pašvaldības likumā noteiktajā kārtībā pārvaldīšanas tiesības ir pārņemtas, tad jautājumu par zemes nomu primāri jārisina ar dzīvojamās mājas īpašniekiem, bet ar šo īpašnieku pilnvaroto pārvaldnieku tikai tad, ja līgums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu paredz pārvaldniekam pilnvaras risināt piesaistītā zemesgabala nomas jautājumus, kas radušies pirms pārvaldnieka nolīgšanas. (JUDIKATŪRAS MAIŅA)

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 8.februāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C28409512, SKC-5/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S)

Senāts šādā sastāvā:

senators referents Normunds Salenieks,

senators Intars Bisters,

senatore Anda Briede,

senatore Vanda Cīrule,

senators Valerijans Jonikāns,

senators Aivars Keišs,

senatore Ļubova Kušnire,

senatore Zane Pētersone,

senators Aigars Strupišs

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar prasītājas [pers. A] kasācijas sūdzību un atbildētājas AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 29.februāra spriedumu [pers. A] prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par parāda piedziņu un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” par zemes nomas līguma noslēgšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A]2012.gada 12.jūnijā cēlusi prasību Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesā, to papildinot 2012.gada 21.augustā un 2014.gada 22.novembrī, pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” par parāda piedziņu un zemes nomas līguma noslēgšanu, kurā lūgts:

1) piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” zemes nomas maksu:

a) par 2005.-2009.gadu 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā – 39 931,03 EUR;

b) par 2010.-2011.gadu 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā – 33 007,74 EUR;

2) piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kompensāciju par zemes nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem laika posmā no 2005.gada līdz 2012.gada 30.jūnijam – 21 098,90 EUR,  zaudējumus – 7177,78 EUR un likumiskos procentus 6072,93 EUR;

3) uzlikt par pienākumu AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” noslēgt ar prasītāju dzīvojamai mājai [adrese], piesaistītā zemes gabala 1080 m2 platībā nomas līgumu uz nenoteiktu laiku ar nomas maksu – 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, ar pienākumu kompensēt zemes nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

Prasībā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Pamatojoties uz 2011.gada [..] jūlija dāvinājuma līgumu prasītāja [pers. A] no [pers. B] ieguvusi īpašumā zemes gabalu [adrese], (kadastra Nr. [..]). Īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā.

Uz minētā zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja [adrese], kurai piesaistīts prasītājai piederošais zemes gabals 1080 m2 platībā.

Starp [pers. B] kā cedentu un [pers. A] kā cesionāru noslēgts cesijas līgums, ar kuru prasītājai nodotas visas prasījuma tiesības, kas izriet no minētā nekustamā īpašuma.

[1.2] Līdz 2004.gadam maksājumus par zemes nomu veica Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcija. Kopš 2005.gada ēkas apsaimniekotāja ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (*iepriekš – SIA [firma]*), taču tā nav veikusi maksājumus un ir atteikusies noslēgt zemes nomas līgumu.

Atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrajai daļai un otrajai1 daļai ir izveidojies zemes nomas parāds, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa parāds par laiku no 2005.gada līdz 2011.gadam.

[1.3] Prasītājai ir radušies zaudējumi saistībā ar kavētiem nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem par laiku no 2005.-2010.gadam 7177,78 EUR, kas atbilstoši Civillikuma 1779.pantam ir atlīdzināmi.

[1.4] Saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” piedzenami arī likumiskie 6 % gadā no pamatparāda summas.

[1.5] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts paredz dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu ar zemes gabala īpašnieku par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu.

Tādējādi tieši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir atbildīga par visu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākumu maksāt zemes īpašniekam zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu.

[1.6] Kopš 2012.gada 1.jūnija dzīvojamās mājas pārvaldīšana nodota AS „Rīgas namu apsaimniekotājs”, tādējādi tās pienākums ir noslēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju.

[1.7] Prasība pamatota ar Civillikuma 1765. un 1779.pantu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro un otro1 daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk arī – Privatizācijas likums) 50.panta septīto daļu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma  6.panta otrās daļas 4.punktu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2015.gada 12.februāra spriedumu [pers. A] prasība apmierināta daļēji:

1) no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” [pers. ] labā piedzīts:

a) zemes nomas maksas parāds par laika posmu no 2005.gada līdz 2011.gadam

– 69 770,25 EUR;

b) nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija par 2010. un 2011.gadu, kā arī 2012.gada pirmo pusi – kopā 10 511,04 EUR;

- likumiskie nokavējuma procenti – 6072,94 EUR;

2) noraidīta prasība daļā par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu par laika posmu no 2005.gada līdz 2009.gadam;

3) noraidīta prasība daļā par zaudējumu piedziņu no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”;

4) atzīts, ka sākot no 2015.gada 1.marta līdz dzīvojamās mājas [adrese], pārvaldnieka maiņai, starp [pers. A] kā iznomātāju un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” kā nomnieci pastāv zemes gabala [adrese], ar kadastra Nr. [..], 1080 m2 platībā, nomas attiecības ar nomas maksu 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības;

5) [Pers. A] atzītas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 6 % gadā no pamatparāda.

6) no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” [pers. A] labā piedzīti tiesas izdevumi.

[3] Sakarā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” iesniegtajām apelācijas sūdzībām, ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 29.februāra spriedumu [pers. A] prasība apmierināta daļēji:

1) no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” [pers. A] labā piedzīta nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 5364,91 EUR, likumiskie nokavējuma procenti par laika posmu no 2012.gada 1.jūnija līdz 2016.gada 1.martam 1152,26 EUR un tiesas izdevumi 89,56 EUR;

2) [pers. A] noteiktas tiesības par laiku no sprieduma pasludināšanas dienas līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6 % gadā no nesamaksātās pamatparāda summas;

3) noraidīta [pers. A] prasība pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par parāda 79 863,63 EUR piedziņu;

4) no [pers. A] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” labā piedzīti tiesas izdevumi 1968,32 EUR;

5) AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” uzlikts par pienākumu viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas noslēgt zemes nomas līgumu ar [pers. A] uz nenoteiktu laiku par zemes gabala [adrese], kadastra Nr. [..], 1080 m2 platībā, nomu, ar nomas maksu 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Nomas maksa maksājama par katru pusgadu līdz tekošā gada 31.janvārim un 31.jūlijam;

6) no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” [pers. A] labā piedzīti tiesas izdevumi 75,56 EUR;

7) valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi – no [pers. A] 17,20 EUR, no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 1,40 EUR, no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” 18,60 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[3.1] Atbilstoši Privatizācijas likuma 50.panta 3.punktam, 54.panta pirmajai daļai un 73.9panta pirmajai daļai, no 2005.gada starp zemes īpašniekiem un dzīvokļu īpašniekiem pastāvējušas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības.

Atbilstoši minētā likuma 54.panta otrās daļas noteikumiem, kā arī Pārejas noteikumu 44.punktam pienākums maksāt nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju ir dzīvokļu īpašniekiem, nevis mājas pārvaldniekam. Tas izriet arī no likuma „Par dzīvokļa īpašumu” (*zaudējis spēku no 2011.gada 1.janvāra*) 12.panta un Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punkta.

Nepamatots ir viedoklis, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” bija pienākums noslēgt zemes nomas līgumu un maksu par zemes nomu iekļaut apsaimniekošanas maksā, jo likumā šāds pārvaldnieka pienākums nav noteikts.

[3.2] Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 7.punktu pirms privatizētas valsts vai pašvaldību dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus šā likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta „b” apakšpunktā minēto pakalpojumu nodrošināšanai – apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana. Tādējādi likumā nav paredzētas pārvaldnieka tiesības pēc savas iniciatīvas dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt zemes nomas līgumu.

Privatizācijas likuma 54.panta ceturtajā daļā noteiktas tiesības zemes īpašniekam celt prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu, taču konkrētajā gadījumā zemes īpašnieki laika posmā no 2005.gada līdz 2012.gada 12.jūnijam šīs tiesības nav izmantojuši.

[3.3] Ar 2011.gada [..] decembra dzīvokļu īpašnieku sapulces protokolu pierādīts, ka dzīvokļu īpašnieki lēmuši par 2011.gada nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem 1,5 % apmērā un pilnvarojuši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekasēt to no dzīvokļu īpašniekiem. Novērtējot lietas materiālus, par pierādītu atzīstams apstāklis, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” laika posmā no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada maijam ir iekasējusi no dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļu īpašniekiem nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 5364,91 EUR apmērā. Kompensācija zemes īpašniecei nav pārskaitīta un atrodas pie SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

Līdz ar to prasība par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu ir apmierināma 5364,91 EUR apmērā.

[3.4] Pamatojoties uz Civillikuma 1759.panta 1.punkta un 1765.panta noteikumiem, daļēji apmierināma prasība par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, aprēķinot 6 % gadā no parāda summas 5364,91 EUR par laika periodu no 2012.gada 1.jūnija līdz 2016.gada 29.februārim (ieskaitot), t.i., 1152,26 EUR.

[3.5] Atbilstoši 2012.gada 17.maija aktam par mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai un Privatizācijas likuma 51.panta sestās daļas noteikumiem, atzīstams, ka no 2012.gada 17.maija dzīvojamās mājas pārvaldniece ir AS „Rīgas namu apsaimniekotājs”.

Atbilstoši minētā likuma 54.panta ceturtajai daļai zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Šāda atziņa pausta arī Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 24.marta spriedumā lietā Nr. SKC-57/2010 (C27061706).

Tā kā saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība, AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu, tādējādi prasība šajā daļā apmierināta.

[3.6] Par nepamatotiem tiesa atzīst apelācijas sūdzībā izteiktos iebildumus, ka dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarojuši AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” slēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieci un ir paturējuši šo tiesību sev. Kā jau minēts iepriekš, līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemes īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība un atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta trešās daļas nosacījumiem nevar tikt izslēgta no pārvaldnieka pienākumiem.

Zemes nomas līgums AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” ir jānoslēdz dzīvokļu īpašnieku vārdā.

[3.7] Starp pusēm nav strīda par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala platību 1080 m2.

[3.8] Tā kā puses nav spējušas vienoties par zemes nomas maksu, pamatojoties uz Privatizācijas likuma 54.panta otro daļu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro1 daļu, tā nosakāma 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Saskaņā ar Civillikuma 2166.pantu apmierināma prasība par līguma noslēgšanu uz nenoteiktu laiku.

[3.9] Nepamatots ir prasījums papildus nomas maksai kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus, jo 2015.gada 1.janvārī stājušies spēkā grozījumi Privatizācijas likuma 54.panta otrajā daļā par pienākuma kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu atcelšanu.

[4] Atbildētāja AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” iesniegusi kasācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” uzlikts par pienākumu viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas noslēgt ar [pers. A] zemes nomas līgumu uz nenoteiktu laiku par zemes gabalu [adrese], kadastra Nr. [..], 1080 m2 platībā, ar nomas maksu 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā, ka AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” ir dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļu īpašnieku ievēlēts pārstāvis, kurš darbojas uzdotā pilnvarojuma apjomā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta 1.punkts noteic, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu. Saskaņā ar Civillikuma 2300.pantu pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem. Līdz ar to atbildētāja ar tiesas spriedumu nevar kļūt par nomnieku un uzņemties atbildību risināt zemes nomas jautājumus bez dzīvokļu īpašnieku kopības attiecīgā pilnvarojuma.

[4.2] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajai un otrajai daļai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieku pienākums. No Dzīvokļu īpašuma likuma 10.panta piektās daļas izriet, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

[4.3] Turklāt dzīvokļu īpašnieku kopība, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešajai daļai, nav devusi pilnvarotajai personai finansējumu zemes nomas maksājumu veikšanai, savukārt AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” nav pienākums ieguldīt savus finanšu līdzekļus dzīvokļu īpašnieku saistību izpildei.

[4.5] No dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma un pieņemtā lēmuma, kas pievienoti lietas materiāliem, redzams, ka dzīvokļu īpašnieki tiesības risināt jautājumu par zemes nomas līguma slēgšanu ar dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala īpašnieku ir paturējuši sev. No minētā izriet, ka prasība par zemes nomas attiecību nodibināšanu ir jāceļ pret visiem dzīvokļu īpašniekiem, nevis pārvaldnieku.

[5] Prasītāja [pers. A] iesniegusi kasācijas sūdzību par apelācijas instances tiesas spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru noraidīta prasība par nomas maksas parāda 79 863,63 EUR, nodokļu maksājumu kompensācijas un likumisko procentu piedziņu no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, ka arī daļā, ar kuru no prasītājas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” labā piedzīti tiesas izdevumi 1968,32 EUR.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[5.1] Privatizācijas likuma 50.panta septītā daļa noteic, ka 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, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta otro daļu.

Apelācijas instances tiesa secinājusi, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas laikā visi dzīvokļi vēl nav bijuši privatizēti un pārvaldīšanas funkcijas nebija nodotas ne dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai, ne īpašnieku pilnvarotai personai.

Lietā nav strīda, ka līdz 2004.gadam maksājumus par zemes īpašuma nomu veica Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcija, bet sākot ar 2005.gadu šī funkcija tika nodota namu pārvaldēm (konkrētajā gadījumā SIA [firma]).

Lietas materiāliem pievienots 2003.gada 22.septembrī starp Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekciju un [pers. C] noslēgtais zemes nomas līgums, kurš nav terminēts un ir saistošs pušu tiesību pārņēmējiem (s*k. lietas 2.sēj. 20.- 22.lp.*).

Vērā ņemams arī 2011.gada 5.jūlija līgums starp Rīgas domes Īpašuma departamentu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu no vienas puses un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” no otras puses par dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Šī līguma 2.1.punkts noteic, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” obligāto pārvaldīšanas darbu ietvaros ietilpst zemes nomas līgumu slēgšana ar dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala īpašniekiem (s*k. lietas 1.sēj. 66.lp.*).

Minētos apstākļus tiesa spriedumā nav analizējusi.

[5.2] Gan Privatizācijas likuma 50.panta pirmajā un otrajā daļā, gan tiesu praksē paustās atziņas (sk. *Augstākās tiesas 2011.gada tiesu prakses apkopojuma „Kopīpašums” secinājumu daļas 2.1.punktu*) norāda uz to, ka likumdevēja mērķis nav bijis atsevišķu individuālu līgumu slēgšana ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

[5.3] No Ministru kabineta 2005.gada 22.februāra noteikumiem Nr. 135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (zaudējuši spēku 2008.gada 27.martā) izriet, ka maksājumi par zemes nomu iekļaujami apsaimniekošanas maksā, tādējādi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nebija šķēršļu iekļaut zemes nomas un nodokļu maksājumus dzīvokļu īpašniekiem piestādītajos rēķinos par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu.

[5.4] Apelācijas instances atzinums, ka ēkas pārvaldniekam nav pienākuma pildīt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, ja nav noslēgts līgums par zemes nomu, neatbilst judikatūrai (sk. *Augstākās tiesas 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205)*), kas ir Civilprocesa likuma 5.panta sestās daļas pārkāpums. Judikatūrā noteikts, ka piespiedu noma pastāv uz likuma pamata, un tādēļ apelācijas instancei nebija pamata atsaukties uz Civillikuma 1427.pantu. Tādēļ nepareizs ir tiesas dotais tiesību normu tulkojums, ka ēkas pārvaldniekam nav pienākuma pildīt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts), ja nav noslēgts līgums par zemes nomu. Turklāt lietā ir pierādījumi, ka līgums starp zemes īpašnieci [pers. C] un pašvaldību kā ēkas pārvaldnieku ir bijis noslēgts, un tā spēkā esamību, kā arī attiecināmību uz šo lietu neviens nav apstrīdējis.

[5.5] Tā kā kasācijas sūdzībā lūgts atcelt tiesas spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par nomas maksas parāda 79 863,6  EUR, nodokļu maksājumu kompensācijas un likumisko procentu piedziņu, tad, atceļot spriedumu šajā daļā, atceļams arī pienākums prasītājai atlīdzināt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” tiesas izdevumus 1968,32 EUR.

[6] Paskaidrojumus sakarā ar kasācijas sūdzībām iesniegusi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, norādot, ka spriedums atbilst tiesību normām un lietā iesniegtajiem pierādījumiem, izņemot daļā, ar kuru apmierināta prasība pret AS „Rīgas namu apsaimniekotājs”. Atbildētājas ieskatā šajā daļā spriedums ir atceļams, nododot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

**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 prasītājas pārsūdzētajā daļā apelācijas instances tiesas spriedums ir atstājams negrozīts, bet atbildētājas AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” pārsūdzētajā daļā – par uzlikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu – spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instancē.

[8] Senāts piekrīt AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” kasācijas sūdzībā norādītajam argumentam, ka apelācijas instances tiesa bez tiesiska pamata uzlika atbildētājam par pienākumu noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu.

[8.1] Nav šaubu, ka zemes piespiedu nomā tiesiskā attiecība primāri pastāv starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem.

Privatizācijas likums reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Pēc minēto tiesību pārņemšanas šīs attiecības regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.

No lietas materiāliem ir redzams, ka dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas tiesības ir pārņēmuši. Respektīvi, uz strīdu par zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu ar jauno dzīvojamās mājas pārvaldnieku attiecināmas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas.

[8.2] 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 Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturtā daļa noteic, ka lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību (likuma 6.panta otrā daļa) nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā — pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmajā un otrajā daļā noteiktajam dzīvojamās mājas īpašnieks mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteikto, tātad arī obligāti veicamo, pārvaldīšanas darbību veikšanu var uzdot pārvaldniekam (pārvaldīšanas uzdevums), rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Saskaņā ar šā likuma 11.panta otrās daļas trešo punktu pārvaldīšanas līgumā jānorāda pārvaldniekam uzdotās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības atbilstoši šā likuma 6.panta otrajā daļā noteiktajam.

Respektīvi, izvēloties pārvaldnieku, tam netiek automātiski piešķirta ar likumu noteiktā dzīvojamās mājas īpašnieku kopības kompetence. Tajā pašā laikā, pārvaldnieks vienpersoniski nevar grozīt ēkas īpašnieka dotā pārvaldīšanas uzdevuma ietvaru, kas ir pretrunā ar pārvaldīšanas līgumu (sal. *Augstākās tiesas 2017.gada 27.septembra sprieduma lietā Nr. SKC-180/2017 (*[*ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S)) *11.5.punktu un Augstākās tiesas 2018.gada 29.augusta sprieduma lietā Nr. SKC-20/2018 (*[*ECLI:LV:AT:2018:0829.C39069214.1.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:0829.C39069214.1.S)) *8.2.punktu*). Citiem vārdiem, ir kļūdains apelācijas instances tiesas secinājums, ka dzīvokļu īpašnieki nav tiesīgi no pārvaldīšanas darbību kopuma izslēgt zemes nomas līguma slēgšanu.

Līdz ar to, ievērojot, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājs var būt gan pats īpašnieks, gan pārvaldnieks (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 3.punkts), savukārt pārvaldnieka veicamo darbību apjomu nosaka dzīvokļu īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, apelācijas instances tiesai, nenoskaidrojot un neanalizējot 2011.gada 9.decembra pārvaldīšanas līgumā dotā pārvaldīšanas uzdevuma saturu, kā arī dzīvojamās mājas īpašnieku kopības lēmumus, kas attiecas uz pārvaldnieka pārvaldīšanas uzdevuma ietvaru, nebija pamata izdarīt secinājumu, ka AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu dzīvojamās mājas īpašnieku kopības vietā vai vārdā ar zemesgabala īpašnieci.

[8.3] Ņemot vērā iepriekš minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” uzlikts par pienākumu noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu, nevar atzīt par tiesisku un pamatotu, tamdēļ tas šajā daļā ir atceļams.

[8.4] Vienlaikus Senāts vērš uzmanību, ka vispārīgi, nodibinot piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, tiesai nav pamata uzlikt par pienākumu vienai pusei noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu ar otru pusi.

Ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi (sk. *Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12.punktu,* *Augstākās tiesas 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712) 10.2.punktu*) un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar, un abiem jārēķinās ar esošo situāciju.

Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses, kas saskaņā ar Civillikuma vispārējās daļas normām nodibina nomas līgumu, jo šādā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas (sk. *Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205), Augstākās tiesas 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712) 10.2.punktu*).

Ēkas īpašnieka (arī dzīvokļu īpašnieku) tiesība lietot zemi zem ēkas un pienākums samaksāt zemes īpašniekam par zemes lietojumu (nomas maksu) ir noteikts ar attiecīgām tiesību normām, kas paredz arī nomas maksas apmēru.

Proti, Privatizācijas likuma 54.pantā noteikts, ka zemesgabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu 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 (pirmā daļa). Zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksu privatizētā dzīvokļa īpašniekam nosaka tiesa.

Lai izpildītu likumā uzlikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu, ir jāpastāv attiecīgiem priekšnoteikumiem. Domstarpības par līgumā iekļaujamiem noteikumiem un pušu nespēja labprātīgi vienoties ir objektīvs šķērslis līguma noslēgšanai. Minētās normas, kā uzskata Senāts, nav tulkojamas kā likumdevēja griba vienai pusei uzspiest otras puses subjektīvu vēlmi un pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan kā zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam. Savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek (strīda gadījumā) nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124.pants).

Respektīvi, nav pamata uzlikt par pienākumu vienai pusei noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu ar otru pusi, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu (sk. *Augstākās tiesas 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712) 10.4.punktu un Augstākās tiesas 2018.gada 10.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-117/2018 (*[*ECLI:LV:AT:2018:1210.C27142014.1.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:1210.C27142014.1.S)) *9.punktu*).

[9] Nav pamatots prasītājas viedoklis, ka SIA „Rīgas namu pārvaldniekam”, nododot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības AS „Rīgas namu apsaimniekotājs”, ir pienākums segt zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2005.gada līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanas brīdim.

[9.1] Ēkas īpašnieka pienākums noslēgt ar zemes īpašnieku zemes, uz kuras atrodas ēka nomas līgumu, izriet no likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrās daļas un 21.daļas, kā arī no Privatizācijas likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta.

[9.2] Lai izpildītu pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu, 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.

Līguma pirmā slēgšanas kārtība tieši paredzēta Privatizācijas likuma 50.panta pirmās daļas 3.punktā, atļaujot privatizētā objekta (dzīvojamās mājas) īpašniekam pašam slēgt līgumu vai arī to noslēgt īpašnieka pilnvarotai personai.

Līguma otra slēgšanas kārtība attiecībā uz pašvaldību izriet no pašvaldības kā privatizējamā objekta īpašnieces (vai arī kopīpašnieces atkarībā no privatizācijas stadijas) statusa un īpašnieka vispārīga pienākuma rūpēties par īpašumu, lai tas nekaitētu citām personām (Civillikuma 1084.pants). Savukārt Privatizācijas likuma 50.panta septītajā daļā (agrākās redakcijās šā panta trešā daļa) paredzētais pašvaldības pienākums (līdz ar atbilstošām tiesībām) rīkoties privatizējamās dzīvojamās mājas pārvaldības un apsaimniekošanas jautājumos līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai paredzēts kā garants privatizējamā īpašuma pārvaldīšanai un apsaimniekošanai, ņemot vērā privatizējamās dzīvojamas mājas kopīpašnieku nenoformēto sastāvu.

Turklāt 2010.gada 1.janvārī stājās spēkā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kas paredz līdzīgu kārtību, paredzot pilnvarojumu (pārvaldīšanas uzdevuma došanu) kā pamatu tiesisko attiecību veikšanai. Šis likums saskaņā ar tā 3.pantu attiecas uz visu dzīvojamo māju pārvaldīšanu neatkarīgi no to īpašnieka. Savukārt šā likuma pārejas noteikumu 1.punktā paredzēts, ka obligāto pārvaldīšanas darbību – zemes nomas līguma noslēgšanu ar zemesgabala īpašnieku par zemesgabala lietošanu un uzturēšanu – veic tieši dzīvojamās mājas īpašnieks, kurš privātautonomijas ietvaros var izvēlēties, kādu personu pilnvarot noslēgt šādu līgumu. Šā likuma 1.panta izpratnē īpašnieks ir ne tikai dzīvojamās mājas īpašnieks vai dzīvokļa īpašnieks, bet arī valsts dzīvojamās mājas valdītājs. Pašvaldībai kā dzīvojamās mājas valdītajai saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantu un 6.panta otrās daļas 4.punktu tiek atkārtoti apstiprināts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku.

Tātad nenodotu pārvaldīšanas tiesību un nepabeigtas privatizācijas gadījumā atbildīgā persona par zemes nomas līguma noslēgšanu ir pašvaldība, kura ir tiesīga pilnvarot citu personu noslēgt zemes nomas līgumu visai dzīvojamai mājai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma ietvaros.

[9.3] No apelācijas instancē konstatētajiem apstākļiem izriet, ka dzīvojamā māja [adrese], tika pārvaldīta no pašvaldības institūcijas – Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcijas – puses, bet no 2005.gada šādām darbībām tika pilnvarota Rīgas pašvaldības SIA [firma], kas vēlāk tika apvienota SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”*.*

Tāpat no apelācijas instances tiesas sprieduma un lietas materiāliem redzams, ka ar 2012.gada 17.maija aktu par mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai no 2012.gada 1.jūnija dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir AS „Rīgas namu apsaimniekotājs”.

Respektīvi, dzīvojamās mājas [adrese], apsaimniekošanu līdz 2012.gada 1.jūnijam pašvaldība veikusi, pamatojoties uz Privatizācijas likuma 50.panta septīto daļu (agrākās redakcijās šā panta trešā daļa), kas noteica, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai*.*

Savukārt, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta trešajai daļai pārvaldniekam bija pienākums mēneša laikā, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi, ar nodošanas – pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam:

1) saskaņā ar šā panta otro daļu viņam nodoto lietvedību;

2) ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas – pieņemšanas aktā norādīto dienu;

3) neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, tajā skaitā naudu, u.c.) uz nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas dienu;

4) pārvaldīšanas laikā par dzīvojamās mājas īpašnieka līdzekļiem iegūto mantu un pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu;

5) uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības;

6) citas saistības un lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

No iepriekš minētā izriet, ka, izbeidzoties starp mājas īpašnieku un pārvaldītāju pastāvošajām pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, iepriekšējā pārvaldnieka kompetence beidzās.

Citiem vārdiem, viņš kā pārvaldnieks vairs nepilda Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā paredzētās darbības, jo, beidzot pildīt pārvaldnieka pienākumus, pārvaldnieks atbilstoši iepriekš minētajām tiesību normu prasībām nodod ne tikai dokumentus, mantu un neizlietotos uzkrājumus, bet arī uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka (arī dzīvokļa īpašnieka) saistības (sal. *Augstākās tiesas 2018.gada 17.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-271/2018 (*[*ECLI:LV:AT:2018:1217.C30655515.1.S)*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:1217.C30655515.1.S)) *7.8.punkts).*

Tādējādi, ņemot vērā, ka zemes īpašnieki laika posmā no 2005.gada līdz 2012.gada 12.jūnijam nebija izmantojuši Privatizācijas likuma 54.panta ceturtajā daļā noteiktās tiesības celt prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu, tad, izbeidzoties pārvaldnieces – SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas tiesībām, tikai mājas īpašnieki vai nākamais pārvaldnieks, ja to paredz pārvaldīšanas līgums, var risināt jautājumus, kas saistīti ar piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām iepriekš minētajā laika periodā.

[9.4] Šajā sakarā nav tiesiskas nozīmes arī prasītājas norādei, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” saistības pret zemes īpašnieci izriet no 2003.gada [..] septembra zemes nomas līguma, kas bija noslēgts starp zemes īpašnieci [pers. C] un Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekciju (sk. *lietas 2.sēj. 20.lpp.*).

Pēc vispārēja noteikuma prasītājam, ceļot prasību, jāpierāda prasības aktīvais pamats. Respektīvi, gan aktīvās, gan pasīvās leģitimācijas esamība arī jāpierāda prasītājam.

Kā jau norādīts iepriekš (sk. *šā sprieduma 9.1.-9.3.punktu*), izbeidzoties SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas attiecībām ar dzīvojamās mājas [adrese], īpašniekiem, nav konstatējams SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pienākums atbildēt uz konkrēto prasību. Līdz ar to, nekonstatējot pasīvo leģitimāciju, kas pamatojas materiālās tiesībās un ietilpst materiāli juridiskās attiecības sastāvā, kura saista abas puses, prasītājas prasības apmierināšanai par zemes nomas maksas parāda piedziņu par laika periodu no 2005.gada līdz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas tiesību izbeigšanai nav tiesiska pamata.

[9.5] Rezumējot iepriekš minēto, secināms, ka apelācijas instances tiesas spriedums daļā, ar kuru noraidīta prasītājas prasība pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, ir tiesīgs un pamatots, tamdēļ šajā daļā tas atstājams negrozīts.

[10] Tā kā spriedums atbildētājas AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” pārsūdzētajā daļā, ar kuru pēdējai uzlikts pienākums noslēgt ar zemes īpašnieci zemes nomas līgumu, ir atceļams, tad saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.pantu AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” atmaksājama par kasācijas sūdzību samaksātā drošības nauda 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro* un 57 centi).

[11] Vienlaikus atceļams arī spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs”.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda:**

atcelt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 29.februāra spriedumu daļā, ar kuru AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” uzlikts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu, kā arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Latgales apgabaltiesā.

Pārējā sprieduma pārsūdzētajā daļā atstāt to negrozītu.

Atmaksāt AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro* un 57 centi).

Spriedums nav pārsūdzams.