**1. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieks kā atbildētājs zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību strīdā**

Neatkarīgi no mājas pārvaldīšanas organizēšanai izvēlētā risinājuma (atklātās vai klusās vietniecības institūts) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma esība izslēdz vajadzību pēc kāda speciāla dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldniekam slēgt zemes nomas līgumu un attiecīgi būt par atbildētāju lietā.

**2. Zemes piespiedu nomas maksas apmērs, ja zemes īpašnieks ir pievienotās vērtības nodokļa maksātājs**

Zemes piespiedu nomas maksas apmērs, ievērojot šo attiecību izņēmuma rakstura juridisko dabu, nav padarīts par atkarīgu no tā, vai pēc īpašuma reformas zemes īpašnieks kļūst vai nekļūst par pievienotās vērtības nodokļa maksātāju un vai nākamais zemes īpašnieks ir vai nav šī nodokļa maksātājs. Līdz ar to ēkas īpašniekam nav jāmaksā pievienotās vērtības nodoklis papildus tiesas noteiktajai nomas maksai.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2018.gada 27.jūnija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C39102313, SKC-5/2018**

[ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S)

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnesis referents Intars Bisters,

tiesnese Vanda Cīrule,

tiesnese Ināra Garda,

tiesnesis Valerijans Jonikāns,

tiesnese Ļubova Kušnire,

tiesnese Inta Lauka,

tiesnese Zane Pētersone,

tiesnesis Normunds Salenieks,

tiesnese Mārīte Zāģere

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests” un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Bāka-2” kasācijas sūdzībām par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 17.jūnija spriedumu akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests” prasībā pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „Bāka-2” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Leasing&Factoring AB” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Akciju sabiedrība (turpmāk - AS) „Pilsētas zemes dienests” tiesā cēlusi prasību pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Lielvārdes ielā [..], Rīgā, apsaimniekotāju - dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību (turpmāk - DzĪKS) „Bāka-2” un SIA „Leasing & Factoring AB”, kura galvojusi par atbildētājas saistībām, lūdzot tiesu:

a) atzīt, ka starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku, sākot ar 2009.gada 1.novembri, pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par 3107 m2 no zemes gabala Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, kadastra numurs [..] 2041, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..], un 175 m2 no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu [..] 2671, kas atrodas īpašuma Dzelzavas iela (bez numura), Rīgā, kadastra numurs [..] 2032, sastāvā un ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..];

b) noteikt nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

c) noteikt, ka maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, līdz kārtējā gada 30.jūnijam un 31.decembrim;

d) noteikt nomas tiesisko attiecību termiņu līdz 2018.gada 31.decembrim;

e) piedzīt parādu 88 754,90 EUR, ko veido zemes nomas maksa 54 672,09 EUR par laika posmu no 2009.gada 1.novembra līdz 2014.gada 30.jūnijam, pievienotās vērtības nodoklis (turpmāk PVN) 10 822,51 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 5339,18 EUR par laika posmu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam, un nokavējuma procenti 17 921,12 EUR, kas aprēķināti uz 2014.gada 24.februāri;

f) gadījumā, ja piedziņa no atbildētājas nav iespējama, piedzīt prasītājas labā parāda daļu 28 547,44  EUR no galvinieces SIA „Leasing&Factoring AB”.

Prasībā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] AS „Pilsētas zemes dienests” Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemi ar kadastra numuru [..] 2032, Dzelzavas ielā (bez numura), Rīgā, kas sastāv no zemes gabala 17015 m2 platībā, bet nodalījumā Nr.[..] nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemi ar kadastra numuru [..] 2041, Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, kas sastāv no zemes gabala 3120 m2 platībā.

[1.2] Zemes 424/2304 domājamās daļas Lielvārdes ielā kopīpašniece [pers. A], atsavinot savu īpašumu prasītājai, kuras īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2011.gada 2.martā, cedējusi visas prasījuma tiesības, kas radušās no cedenta īpašuma tiesībām, tostarp, bet ne tikai, prasījumus no nesaņemtās nomas maksas.

[1.3] Uz prasītājai piederošajām zemes vienībām daļēji atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi Lielvārdes iela [..], Rīgā, kuras pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības kopš 2009.gada 1.februāra nodotas DzĪKS,,Bāka-2” un kura nomas līgumu rakstveidā ar prasītāju nav noslēgusi.

[1.4] Atbildētājai ir pienākums kompensēt nekustamā īpašuma nodokli, kā arī maksāt nokavējuma procentus par samaksas nokavējumu.

Prasība pamatota ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu un 13.pantu, Civillikuma 2142., 1353., 1759., 1765., 2112. un 1692.pantu un likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta pirmo daļu.

[2] Ar Valmieras rajona tiesas 2014.gada 10.marta spriedumu prasība noraidīta daļā par termiņa noteikšanu zemes nomas tiesiskajām attiecībām, bet pārējā daļā prasība apmierināta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzību, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2014.gada 17.jūnija spriedumu prasību apmierināja daļēji.

Tiesa nodibinājusi zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar šādiem būtiskajiem noteikumiem:

- nomas priekšmets ir zemes vienības ar kadastra numuru [..] 2041 Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..], daļa 1636 m2 platībā un norādīta SIA „Metrum” 2014.gada [..] janvāra atzinumā par dzīvojamai mājai Lielvārdes ielā [..], Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu;

- zemes nomas maksa ir 6 % (seši procenti) no iznomājamās zemes platības kadastrālās vērtības, papildus maksājot PVN un kompensējot nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu, proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam (zemei) un tam noteiktajam lietošanas mērķim. Maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, līdz kārtējā gada 30.jūnijam un 31.decembrim.

Vienlaikus no atbildētājas prasītājas labā piedzīts zemes nomas maksas parāds 24 664,79 EUR par laika posmu no 2009.gada 1.novembra līdz 2013.gada 31.decembrim, PVN 5179,58 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 2213,76 EUR.

Noteikts, ja piedziņa no DzĪKS „Bāka-2” nav iespējama, piedzīt no galvinieces SIA „Leasing & Factoring AB” parāda daļu 28 457,44 EUR.

Prasība daļā par 1646 m2 iekļaušanu iznomātajā zemes platībā, par zemes nomas maksas parāda 30 007,30 EUR, PVN 5642,93 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 3125,42 EUR piedziņu, nomas līguma termiņa noteikšanu līdz 2018.gada 31.decembrim noraidīta.

Ar minēto spriedumu piedzīti tiesāšanās izdevumi tālāk minētajā kārtībā.

No DzĪKS „Bāka-2” AS „Pilsētas zemes dienests” labā piedzīta samaksātā valsts nodeva 754,73 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 2000 EUR, kopā 2754,73 EUR, kā arī, ka piedziņas neiespējamības gadījumā valsts nodeva 669,97 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 2000 EUR piedzenami no SIA „Leasing & Factoring AB”.

No AS „Pilsētas zemes dienests” par labu DzĪKS „Bāka-2” piedzīta valsts nodeva par apelācijas sūdzību 1429,76 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1600 EUR, kopā 3029,76 EUR.

Valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi no AS „Pilsētas zemes dienests” 2,84 EUR un no DzĪKS „Bāka-2” 5,80 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[3.1] Noraidāmi atbildētājas iebildumi pret prasību, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekotājs nevar būt atbildētājs strīdā par zemes nomas līguma slēgšanu.

Kā redzams no 2008.gada 24.aprīļa apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma 1.punkta, atbildētāja uzņēmusies pienākumu ne vien pārvaldīt kopīpašumā esošās domājamās daļas no ēkas, bet arīdzan apsaimniekot zemes gabalu. Tas saskan ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, kas līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšanu noteic par obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību. Bez līguma noslēgšanas nav iespējama zemes gabala apsaimniekošana. Minētie apstākļi ir pamats tiesas kolēģijas secinājumam, ka dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma esība izslēdz vajadzību pēc speciāla pilnvarojuma no dzīvokļu īpašnieku puses par zemes nomas līguma slēgšanu.

[3.2] Prasītāja nav pierādījusi, ka zemes piespiedu nomas attiecības pastāv arī par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 2671 daļu 175 m2 platībā.

Prasībā gan norādīts, ka AS „Pilsētas zemes dienests” reģistrētas īpašuma tiesības uz zemes gabalu, kas atrodas pēc adreses Dzelzavas iela (bez numura), Rīgā, kadastra numurs [..] 2032 un tā kopējā platība ir 17 015 m2, bet nav pierādījumu, ka tas būtu sadalīts atsevišķās zemes vienībās un kādai no tām būtu piešķirts kadastra apzīmējums [..] 2671. Zemes gabals ar šādu kadastra apzīmējumu norādīts tikai maksāšanas paziņojumos par nekustamā īpašuma nodokli, kas nav uzskatāms par īpašuma tiesības pierādošu dokumentu. Daudzdzīvokļu māja Lielvārdes ielā [..], Rīgā, neatrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 2671.

Šādos apstākļos izvērtējama prasība daļā par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu attiecībā uz zemi Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, ar kadastra numuru [..] 2041.

[3.3] Attiecībā par iznomājamā zemes gabala platību jānorāda, ka no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izriet, ka nomas attiecības konstatējamas tikai par dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Par nepamatotu atzīstams prasītājas arguments, ka ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 22.aprīļa lēmumu Nr.15/16 dzīvojamai ēkai piesaistīto zemes platību nav iespējams mainīt. Šajā lēmumā nav noteikts, kāds zemes gabals ēkas apsaimniekošanai būtu funkcionāli nepieciešams un kādā veidā funkcionālā nepieciešamība būtu izvērtēta (komunikācijas, rotaļu laukumi, automašīnu stāvvietas, vai kādi citi komponenti).

Atbildētāja lietā iesniegusi SIA „Metrum”, kas ir sertificēta teritorijas un attīstības plānošanā, kadastrālā un topogrāfiskā uzmērīšanā, atzinumu par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un tā papildinājumus, no kuriem izriet, ka ēkas uzturēšanai minimāli nepieciešamā teritorija dabā ir apmēram 2914 m2 un tā veidojas no pieciem zemes gabaliem, tostarp prasītājai piederošā zemes gabala Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, ar kadastra Nr.[..] 2041 daļas 1636 m2 platībā.

Savukārt prasītāja nav pierādījusi, ka daudzdzīvokļu mājas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība būtu prasībā norādītie 3107 m2 (no zemes gabala Lielvārdes ielā (bez numura) Rīgā). Tā kā lietā citu pierādījumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību nav, tad konstatējams, ka kopš 2009.gada 1.novembra starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala ar kadastra Nr.[..] 2041 daļu 1636 m2 platībā.

[3.4] Neviena no pusēm lietā neapšauba, ka 2009.gada 1.novembrī spēkā stājās grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, ar kuriem 54.panta otrā daļa izteikta šādā redakcijā – zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6% (procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

[3.5] Nomas maksas parāds piedzenams par laika posmu no 2009.gada 1.novembra līdz 2013.gada 31.decembrim, savukārt par laika posmu no 2014.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam prasība noraidāma, jo prasītāja nav iesniegusi pierādījumus par zemes kadastrālo vērtību šajā laikā.

[3.6] Civillikuma 1798.pants noteic, ka par cesijas priekšmetu var būt visādi prasījumi, vienalga, vai tie izriet no līguma, vai no neatļautas darbības, starp tiem arī tādi, kuriem vēl nav iestājies termiņš, kā arī nosacīti un pat nākami, un nedroši.

Īpašuma tiesības uz visu zemes gabalu Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, prasītājai zemesgrāmatā nostiprinātas 2011.gada 2.martā, pamatojoties uz 2007.gada [..] novembrī ar [pers. A] noslēgto pirkuma līgumu, ar kuru pēdējā pārdevusi sev piederošās 424/2304 domājamās daļas no attiecīgā zemes gabala, vienlaikus arī cedējot pircējai visas iespējamās prasījuma tiesības.

Šādos apstākļos atzīstams, ka prasītāja ir tiesīga prasīt nomas attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu ne tikai no īpašuma tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā brīža, bet agrāk – no pirkuma līguma noslēgšanas. Šo secinājumu neietekmē arī atbildētājas pieteikums par rakstveida pierādījuma viltojumu Civilprocesa likuma 179.panta kārtībā, jo situācijā, kad pirkuma un cesijas līgumi netika apstrīdēti, nav pamata minētos dokumentus atzīt par viltotiem.

[3.7] Nepamatots ir atbildētājas viedoklis, ka tai nav pienākums papildus zemes nomas maksai maksāt PVN, un kompensēt prasītājai nekustamā īpašuma nodokli.

No likuma „Par pievienotās vērtības nodokli” 2.panta deviņpadsmitās daļas izriet, ka nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi. Ja prasītāja ir reģistrēta kā PVN maksātāja un tiesa iepriekš jau nodibināja atbildētājas pienākumu maksāt par zemes nomu, tad atzīstams, ka tai jānomaksā visi maksājumi, kas ar to saistīti.

Savukārt iebildums par nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanu, norādot, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrā daļa attiecināma tikai uz situācijām, kurās zemes īpašnieks jau nodokli samaksājis attiecīgajai pašvaldībai, ir nepamatots, jo pēc savas būtības un jēgas šis maksājums strīdus laika posmā jebkurā gadījumā gulstas uz nomnieku.

[3.8] Pilnībā noraidāma prasība daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, jo pušu starpā pastāvēja strīds par nomas priekšmetu, kas galīgi noteikts tikai ar šo tiesas spriedumu. Līdz ar to no atbildētājas saistības izpildījuma nokavējums (Civillikuma 1656.pants) nav konstatējams.

[4] Par apelācijas instances tiesas spriedumu prasības apmierinātajā daļā DzĪKS „Bāka-2” iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūgusi atcelt spriedumu un lietu nodot jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Prasība celta pret neīsto atbildētāju, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Lielvārdes ielā [..], Rīgā, dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarojuši DzĪKS „Bāka-2” slēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju.

Tiesa uz lietas apstākļiem nepareizi attiecinājusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, kas paredz privatizētā objekta jeb dzīvokļu īpašnieka, nevis mājas apsaimniekotāja, pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu.

Turklāt arī no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām, tostarp 6.panta otrās daļas 4.punkta (obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība - līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes gabala īpašnieku), izriet secinājums, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums (5.panta pirmā daļa).

Atbildētājai būtu tiesības noslēgt zemes nomas līgumu, ja šāda tiesība tai būtu noteikta ar likumu vai apsaimniekošanas līgumu, taču lietā šādi apstākļi nav konstatēti.

[4.2] Tiesa uz konstatētajiem apstākļiem nav attiecinājusi Civillikuma 1402.pantu, kas noteic, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Šajā lietā pastāvošajai saistību tiesībai tiesa nevarēja piešķirt retroaktīvu spēku, piedzenot nomas maksu ar atpakaļejošu datumu. Līdz ar to tiesa ir pieļāvusi būtisku materiālo tiesību normu pārkāpumu, kas noveda pie lietas nepareizas izspriešanas.

[4.3] Tiesa nepareizi iztulkojusi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļu, jo nav ņēmusi vērā, ka likumā noteiktā nomas maksa 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, piemērojama tikai tad, ja puses par nomas maksu nevar vienoties un ja nomnieks nespēj pamatot zemāka koeficienta noteikšanas nepieciešamību.

[4.4] Izskatot prasību daļā par PVN un nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanas pienākumu, tiesai vajadzēja piemērot Civillikuma 864.pantu, jo visas uz lietu gulošās nastas un apgrūtinājumi jānes lietas īpašniekam. Abi maksājumi atzīstami par uz nekustamo īpašumu gulošām nastām, kas attiecas uz prasītāju. Papildus noteiktais PVN maksāšanas pienākums ir pretējs vispārējai loģikai, jo piespiedu nomā ir iekļauti visi attiecināmie nodokļu maksājumi.

[4.5] Tiesas atteikums vērtēt [pers. A] paraksta iespējamo viltojumu 2007.gada 16.novembra cesijas aktā tāpēc, ka minētie darījumi neesot apstrīdēti, ir nepamatots, jo atbildētāja savā apelācijas sūdzībā bija ietvērusi Civilprocesa likuma 179.pantā norādīto pieteikumu par rakstveida pierādījuma viltojumu. Tiesai bija jānovērš saprātīgas šaubas par pieteikto pierādījuma viltojumu un tai nebija pamata ignorēt šo pieteikumu.

[4.6] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 32.pantu, jo lieta nav skatīta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā, kurai tā bija piekritīga. Prasītāja lietas izskatīšanu Valmieras rajona tiesā panāca, piesaistot lietai viltus atbildētāju – SIA „Leasing&Factoring AB”. DzĪKS „Bāka-2” nekad nav izteikusi gribu saņemt galvojumu no minētās personas, kā arī nav tikusi informēta par tā došanu.

[5] Par apelācijas instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru tiesa nav atzinusi prasītājai piederošo zemes gabalu par iznomātu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Lielvārdes ielā [..], Rīgā, uzturēšanai, un daļā, ar kuru noraidīts prasījums par zemes nomas maksas par 2014. gadu piedziņu, AS „Pilsētas zemes dienests” iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūgusi atcelt spriedumu un lietu nodot jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Atzīstot, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Lielvārdes ielā [..], Rīgā, uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamā zemes gabala platība ir mazāka par Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 22.aprīļa lēmumā Nr.[..] noteikto, tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 95.panta otro daļu.

Proti, tiesas kolēģija atzinusi, ka nomas priekšmeta platība var tikt pierādīta ar SIA „Metrum” zemes robežu plānu, kura sagatavošanā nav ņemts vērā nedz Zemes ierīcības likums, nedz Ministru kabineta 2011.gada 12.aprīļa noteikumi Nr.288 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (zaudējuši spēku 2016.gada 2.jūnijā). Vēl jo vairāk, atbildētājas iesniegtais plāns nav saskaņots nedz Valsts zemes dienestā, nedz Rīgas pilsētas būvvaldē, nedz Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā. Citiem vārdiem, tas izstrādāts, neņemot vērā pilsētas teritorijas plānojumu un faktisko situāciju dabā. Lai arī lietas izskatīšanas laikā spēkā nebija stājies likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pants, kurā noteikta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtība (Administratīvā procesa likuma kārtībā), tomēr no tā mērķa ir skaidrs, ka dzīvojamo māju kvartālos funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana ir komplekss process un pārsvarā izmaiņas vienas mājas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala platībā neizbēgami nozīmē mainīt šīs platības arī citām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām.

Turklāt norādāms, ka tiesas kolēģija no jauna noteikto mājas uzturēšanai nepieciešamo zemes gabala platību ņēmusi par pamatu parāda pārrēķinam par laika posmu no 2009.gada 1.novembra. Lai arī tiesai ir tiesības noteikt nomājamā zemes gabala platību nākotnē, nav nekāda pamata to attiecināt uz laiku pirms attiecīgā sprieduma taisīšanas, ja nepastāv strīds par faktu, ka zemes īpašniekam nebija iespēju un tiesību lietot visu zemes gabalu.

[5.2] Tiesas kolēģija pārkāpusi Civilprocesa likuma 93.panta ceturto daļu un 97.panta trešo daļu, atzīstot, ka prasītāja nav iesniegusi pierādījumus par zemes gabala, kas atrodas Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, kadastra Nr.[..] 2041 kadastrālo vērtību 2014.gadam un tāpēc par šo laika posmu prasību noraidījusi.

Pirmkārt, zemes gabala kadastrālā vērtība 2014.gadā norādīta nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumā, kas tika iesniegts pirmās instances tiesā 2014.gada 20.februārī.

Otrkārt, nepaziņojot prasītājai par nepieciešamību iesniegt pierādījumu par konkrēto faktu, tiesas kolēģija pārkāpusi ne vien Civilprocesa likuma 93.panta ceturto daļu, bet arīdzan liedza prasītājai iespēju celt prasību atsevišķā tiesvedībā par parāda piedziņu par 2014.gadu, jo Civilprocesa likuma 132.panta pirmās daļas 5.punkts nepieļauj tādu prasību pieņemšanu tiesā, par kuru reiz jau taisīts spriedums.

[5.3] Tiesa, noraidot prasību daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, nepareizi piemērojusi Civillikuma 1759.panta pirmo daļu.

Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kuru būtiskās sastāvdaļas noteiktas ar administratīvo aktu un likumu, bet nomas maksas samaksas termiņš Civillikumā, nomnieks nevar gūt materiālu labumu no saistību savlaicīgas neizpildes. Citiem vārdiem, konstatējot, ka nomas tiesiskās attiecības starp pusēm pastāv kopš 2009.gada 1.novembra un samaksa nav veikta, tiesas kolēģija nevarēja nonākt pie cita slēdziena kā vien tāda, ka atbildētāja pieļāvusi saistības izpildes nokavējumu, par ko prasītājai pienākas nokavējuma procenti uz likuma pamata.

[5.4] Visbeidzot, atteikums pieņemt un apelācijas instances tiesas 2014.gada 3.jūnija sēdē nolasīt prasītājas rakstveida paskaidrojumus (Civilprocesa likuma 166.pants), kas tiesas kolēģijai tika nosūtīti tajā pašā dienā ar elektroniskā pasta starpniecību, tiesas kolēģija pārkāpusi Civilprocesa likuma 8., 166. pantu, 193.panta piekto daļu un 429.panta pirmo daļu.

**Motīvu daļa**

Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz personām, kas to pārsūdzējušas, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka spriedums daļā, ar kuru piedzīts pievienotās vērtības nodoklis, uzlikts pienākums turpmāk papildus nomas maksai maksāt pievienoto vērtības nodokli un piedzīti tiesāšanās izdevumi, atceļams, bet pārējā daļā spriedums atstājams negrozīts.

[6] Izšķiramajā lietā strīds pastāv starp prasītāju - zemes īpašnieci un atbildētāju – daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieci.

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

Kā liecina DzĪKS „Bāka-2” kasācijas sūdzības saturs, tad tās iesniedzēja iebilst pret iespēju jautājumus par nomas piespiedu tiesisko attiecību konstatēšanu un norēķinu veikšanu risināt ar mājas pārvaldnieka starpniecību, uzsverot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, kas paredz privatizētā objekta jeb dzīvokļu īpašnieka, nevis mājas apsaimniekotāja, pienākumu slēgt zemes nomas līgumu. Tāpat arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Augstākā tiesa turpmāk izklāstīto argumentu dēļ noraida kasācijas sūdzības iesniedzējas iebildumu par neiespējamību zemes īpašniekam prasību par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu vērst pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieci.

[6.1] Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz laikam, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. No lietas materiāliem ir redzams, ka dzīvojamās mājas Lielvārdes ielā [..], Rīgā, dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas tiesības ir pārņēmuši, tāpēc uz strīdu attiecināmas arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas.

[6.2] Saskaņā ar minēto likumu (5., 10., 11.pants) dzīvojamās mājas īpašniekam ir iespējas mājas pārvaldīšanu organizēt, izmantojot kā atklātās vietniecības institūtu (apsaimniekotājs rīkojas ēkas īpašnieka vietā un vārdā), tā arī klusās vietniecības institūtu, kad apsaimniekotājs rīkojas savā vārdā, bet ēkas īpašnieka vietā, t.i., viņa labā, interesēs un uz viņa rēķina. Šajā sakarā Augstākās tiesas judikatūrā atzīts, ka „[..] dzīvokļa īpašniekiem atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešajai daļai ir pienākums uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu neatkarīgi no tā, vai līgumu pārvaldnieks slēdz savā vārdā (īpašnieku kopības vietā) vai dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks.” (*sk. Augstākās tiesas 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-5/2016 (C29859011), 7.punktu*).

Iepriekš norādītā sprieduma 8.punktā Augstākā tiesa paudusi viedokli, kas atklāj prasību par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu saturu, proti: „Zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā [..] ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt [..] gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu [..].”

[6.3] Kā to konstatējusi apelācijas instances tiesa, un tas atbilst arī pierādījumiem lietā, DzĪKS „Bāka-2” 2008.gada 24.aprīlī noslēgtā apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma 1.punktā uzņēmusies pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju Lielvārdes ielā [..], Rīgā, gan kopīpašumā esošās domājamās daļas no ēkas, gan apsaimniekot zemes gabalu, savukārt katrs dzīvokļa īpašnieks apņēmies proporcionāli viņa īpašumā esošajai daļai nodrošināt finansējumu, kā arī samaksāt par pakalpojumiem, pamatojoties uz līgumiem, kas noslēgti dzīvokļu īpašnieku vārdā starp apsaimniekotāju un pakalpojuma sniedzēju.

Tas saskan ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, kas līguma par zemes gabala lietošanu slēgšanu noteic par obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību. Bez līguma noslēgšanas nav iespējama zemes gabala apsaimniekošana. Minētie apstākļi bija pietiekošs pamats apelācijas instances tiesas secinājumam, ka dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma esība izslēdz vajadzību pēc kāda speciāla pilnvarojuma no dzīvokļu īpašnieku puses par zemes nomas līguma slēgšanu.

[7] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (*likuma redakcijā attiecībā uz strīdus laika posmu*) 54.panta otrā daļa paredz zemes nomas maksas noteikšanu, pusēm vienojoties. Ja vienošanās netiek panākta, kā tas ir izskatāmajā lietā, tad zemes nomas maksa privatizēta dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Tiesa, nosakot zemes nomas maksas apmēru un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju, ievērojusi likuma prasības, tāpēc, kā atzīst Augstākā tiesa, DzĪKS „Bāka-2” kasācijas sūdzībā izteiktie pārmetumi tiktāl, ciktāl tie attiecas uz nomas maksas apmēru par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļas nepareizu iztulkošanu ir nevietā, jo šī norma strīdus laika posmā paredz analoģisku tiesisko regulējumu kā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā.

Tāpat ir nepamatots arguments DzĪKS „Bāka-2” kasācijas sūdzībā, ka tiesa nevarēja piedzīt nomas maksu sākot ar 2009.gada 1.novembri.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītāja jau 2009.gada 10.februārī izteica priekšlikumu atbildētājai noslēgt zemes nomas līgumu (*sk. lietas 72.lapu*). Arī pēc tam ar atkārtotiem atgādinājumiem atbildētāja tika aicināta līgumu parakstīt (*sk. lietas 74., 76.lapu*), kas apstiprina prasītājas gribu saņemt atlīdzību par zemes lietojumu, tādējādi tiesa pareizi nomas maksas parādu noteikusi sākot ar 2009.gada 1.novembri.

[8] Augstākā tiesa noraida DzĪKS „Bāka-2” apsvērumu kasācijas sūdzībā, ka tiesa atstājusi bez ievērības atbildētājas pieteikumu par pierādījuma (cesijas akta) viltojumu, tādējādi pārkāpjot Civilprocesa likuma 179.panta noteikumus.

Kā izriet no pārsūdzētā sprieduma, apelācijas instance faktiski atzinusi, ka lietā nav pamata šādam pieteikumam, jo cesijas līgums ir ietverts 2007.gada [..] novembra pirkuma līgumā, ar kuru prasītāja ieguva īpašuma tiesības uz 424/2304 domājamām daļām no zemes Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, kas kalpoja par pamatu īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Tas atbilst arī lietas materiāliem. Pirkuma līguma (*lietas 131.lp.*) 2.punktā domājamo daļu pārdevēja ir cedējusi visus prasījumus pret trešajām personām, kas izriet no cedenta īpašuma tiesībām. Atbildētājas šaubām par cesijas aktu (*lietas 16.lp.*), kas pēc tā satura ir paziņojums trešajām personām par cesijas līguma noslēgšanu, kā pierādījumu nav nozīmes lietā, jo šaubas izraisījušais dokuments nav tiesības radošs (tas nenodibina, nepārgroza un neizbeidz kādas tiesiskās attiecības), bet gan informatīvs.

[9] Augstākā tiesa piekrīt DzĪKS „Bāka-2” kasācijas sūdzībā norādītajam argumentam, ka tiesa, piedzenot PVN kā civiltiesiskas saistības parādu, ir nepareizi iztulkojusi un piemērojusi tiesību normas, kas regulē zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Tiesai, izšķirot civiltiesisku strīdu par zemes piespiedu nomu, ir pienākums noteikt šo attiecību būtiskās sastāvdaļas.

[9.1] Augstākā tiesa jau vairākkārt norādījusi, ka dalīta īpašuma gadījumos, izšķirot strīdu starp daudzdzīvokļu māju īpašnieku kopību un zemes īpašnieku par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, būtiski ir tas, ka šīm attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar nomas attiecībām to parastā izpratnē, jo iztrūkst civiltiesiskajās attiecībās valdošais līgumu slēgšanas brīvības princips *(sk.Augstākās tiesas 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr.SKC-71/2009 (C33186205), 2016.gada 9.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-39/2016 (C29604811) 6.punktu, 2016.gada 30.maija sprieduma lietā Nr.SKC-118/2016 (C17166308) 9.2.punktu, 2016.gada 17.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-252/2016 (C28135508) 13.punktu, 2016.gada 16.septembra sprieduma lietā Nr.SKC-193/2016 (C17142610) 9.7.punktu, 2016.gada 16.oktobra sprieduma lietā Nr.SKC-336/2016 (C39057712) 10.2.punktu, 2016.gada 3.novembra sprieduma lietā Nr.SKC-255/2016 (C17116307) 9.2., 9.3.punktu, 2016.gada 22.novembra sprieduma lietā Nr.SKC-226/2016 (C30458513) 6.2.1.apakšpunktu*).

Ņemot vērā gan zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību izveidošanās vēsturisko aspektu, gan sociālo aspektu, līdzsvarojot zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu māju īpašnieku intereses, likumdevējs izmantoja savas tiesības un noteica izņēmumu no vispārējās kārtības, ar likumu nosakot zemes piespiedu nomas regulējumu.

[9.2] Likums „Par pievienotās vērtības nodokli" (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2012.gada 31.decembrim*) un Pievienotās vērtības nodokļa likums (*redakcijā, kas bija spēkā no 2013. gada 1. janvāra*) regulē nodokļu maksātāja, šajā gadījumā prasītājas AS „Pilsētas zemes dienests”, attiecības ar valsti, nosakot kā sabiedrībai aprēķināms, uzrādāms un maksājams PVN.

Turpretī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrā daļa un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļa kā speciālās tiesību normas nosaka zemes piespiedu nomas saistības apmēru. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks zemes īpašniekam strīdus laika posmā maksā 6% gadā no iznomātās zemes kadastrālās vērtības un kompensē zemes īpašniekam tikai nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Jautājums par to, vai vispār un tieši kādi nodokļi papildus nomas maksai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem jākompensē zemes īpašniekam, pastāvot tik netipiskām civiltiesiskām attiecībām kā piespiedu noma, ietilpst likumdevēja kompetencē.

[9.3] Ar likumu skaidri noteiktais zemes piespiedu nomas maksas apmērs, ievērojot šo attiecību izņēmuma rakstura juridisko dabu, nav padarīts par atkarīgu no tā, vai pēc īpašuma reformas zemes īpašnieks kļūst vai nekļūst par PVN maksātāju, vai nākamais zemes īpašnieks ir vai nav šī nodokļa maksātājs. Citiem vārdiem sakot, zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās īpašuma aprobežojuma apmērs nepārgrozās atkarībā no subjekta, kas izdarījis apzinātu izvēli iegūt īpašumā ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apgrūtinātu zemi.

Augstākā tiesa iepriekš jau norādījusi, ka Pievienotās vērtības nodokļa likums nemaina daudzdzīvokļu māju īpašnieku ar likumu noteikto tiesisko aizsardzību, taisnīgi līdzsvarojot viņu un zemes īpašnieku savstarpējās tiesības un pienākumus, maksāt zemes piespiedu nomas maksu likumā noteiktajā apmērā (sk. *Augstākās tiesas 2015.gada 28.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-110/2015 (C28261709), 10.4. punktu*), tāpēc, kā atzīst Augstākā tiesa, strīdus laika posmā nav pamata apgalvojumam par dzīvokļu īpašnieku kopības civiltiesiska rakstura parādu pret prasītāju zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, ko veido pievienotās vērtības nodoklis virs 6% likmes gadā no iznomātās zemes kadastrālās vērtības.

Tas atbilst arī Civillikuma 928.pantā noteiktajam, ka „[..] īpašums var kā pēc privātas gribas, tā arī pēc likuma būt dažādi aprobežots, tomēr visi šādi aprobežojumi iztulkojami to šaurākā nozīmē, un šaubu gadījumā arvien pieņemams, ka īpašums ir neaprobežots”. Šajā normā pieļautie īpašuma aprobežojumi „pēc likuma” ietilpst Latvijas Republikas Satversmes 105.panta trešā teikuma tvērumā (*sk. Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R. Baloža zinātniskā vadībā,* *Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 469.-470.lpp.*). Atšķirīga pieeja jautājuma izlemšanā nonāktu pretrunā ar likumā skaidri formulēto nomas maksas maksimālo apmēru, kas būtu vērtējams arī kā Latvijas Republikas Satversmes 105.panta trešajā teikumā garantēto tiesību pārkāpums, jo šāds papildu aprobežojums ar pievienotās vērtības nodokli neizriet tieši no speciālajām tiesību normām, kuras nosaka zemes piespiedu nomas maksu jeb īpašuma tiesības aprobežojumu.

Tas savukārt nozīmē, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrā daļa un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļa attiecībā uz PVN maksāšanas pienākumu iztulkota un piemērota nepareizi.

[10] Ar pārsūdzēto apgabaltiesas spriedumu par zemes piespiedu nomas priekšmetu attiecībā uz AS „Pilsētas zemes dienests” ir atzīta zemes gabala ar kadastra numuru [..] 2041 Lielvārdes ielā (bez numura), Rīgā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..], daļa 1636 m2 platībā.

Augstākā tiesa turpmāk norādīto apsvērumu dēļ noraida AS „Pilsētas zemes dienests” argumentu kasācijas sūdzībā, ka tiesa, izšķirot strīdu par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, būtu pārskatījusi privatizācijas procesā noteikto ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamo zemes platību, tādā veidā pieļaujot Civilprocesa likuma 95.panta otrās daļas pārkāpumu.

[10.1] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta pirmo daļu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014.gada 30.septembrim) zemes gabala īpašnieka un privatizētā objekta īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu saprotams kā pienākums slēgt nomas līgumu par ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Atbilstoši šā likuma 1.panta 20.punktam privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā.

Detālplānojums savukārt ir detalizēts vietējās pašvaldības teritorijas daļas plānojums, kuru izstrādā, lai noteiktu prasības konkrētu zemes vienību izmantošanai un apbūves parametriem, kā arī precizētu zemes vienību robežas un aprobežojumus.

[10.2] Lietā nav iesniegti pierādījumi par ēkai Lielvārdes ielā [..], Rīgā, noteikto funkcionāli nepieciešamo zemes platību ēkas uzturēšanai, kas attiecas uz prasītājas zemi.

Zemes robežu plāns (*lietas 14. lp.*), kas kalpojis ēkas īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, to neatklāj, jo prasītājs nav iesniedzis Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 22.aprīļa lēmumu Nr.[..] par zemes 4746 m2 platībā piešķiršanu ēkas uzturēšanai. Pašā plānā nav atspoguļotas nedz zemes vienības (tajā skaitā prasītājai piederošā), ar kurām ēka saistīta, nedz saistīto zemju lietošanas aprobežojumi, ar kuriem īpašniekiem būtu jārēķinās.

[10.3] Svarīgi, ka savas prasības pamatošanai iepriekš norādīto pašvaldības izstrādāto robežu plānu prasītāja nav izmantojusi, bet iesniegusi SIA „Ģeodet” 2012.gada [..] maijā izstrādātu robežu plānu (*lietas 15. lp.*), taču tas katrā ziņā nav atzīstams par ēkas privatizācijas procesa dokumentu, ar kuru pašvaldība būtu noteikusi funkcionāli nepieciešamās zemes platības saistību ar prasītājai piederošo zemi. Prasītājas iesniegtajam robežu plānam iztrūkst jel kādi saskaņojumi ar Valsts zemes dienestu, Rīgas pilsētas būvvaldi un Dzīvojamo māju privatizācijas komisiju, uz ko, kritizējot atbildētājas iesniegtos pierādījumus, kasācijas sūdzībā norādījusi prasītāja.

[10.4] Atbildētāja nav aprobežojusies ar zemes robežu plānu, bet iesniegusi lietā izvērstu SIA„Metrum” atzinumu par strīdus dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Kā to konstatējusi apgabaltiesa, un kas netiek apstrīdēts arī prasītājas kasācijas sūdzībā, ēka Lielvārdes ielā [..], Rīgā, ir saistīta ar pieciem zemes gabaliem, no kuriem tikai viens pieder prasītājai. Minētais savukārt nozīmē, ka, nosakot ēkas saistību ar prasītājai piederošo zemi, tā ir tikai daļa, kas nepieciešama ēkas uzturēšanai.

Tātad lietā bija jāizšķir strīds par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, kura iznākums atkarīgs no pušu iesniegto pierādījumu vērtējuma, ko apgabaltiesa veikusi pienācīgā kārtā, pamatojot, kādēļ, konstatējot nomas priekšmetu, priekšroku deva atbildētājas iesniegtiem pierādījumiem.

Līdz ar to kļūdains ir prasītājas kasācijas sūdzībā ietvertais apgalvojums, ka lietā pārskatīta ēkas privatizācijas procesā noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes platība.

Šī iemesla dēļ atkrīt arī nepieciešamība vērtēt AS „Pilsētas zemes dienests” kasācijas sūdzības argumentu, ka no jauna noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes platība spēkā var stāties tikai ar tiesas spriedumu.

[11] AS „Pilsētas zemes dienests” arguments kasācijas sūdzībā par to, ka tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1759.panta pirmo daļu, balstīts uz apsvērumu, ka lietā zemes piespiedu nomas būtiskās sastāvdaļas noteiktas ar administratīvo aktu un likumu.

Apgalvojums, ka privatizācijas procesā bija noteikta ēkas Lielvārdes ielā [..], Rīgā, uzturēšanai funkcionāli nepieciešamās zemes platības saistība ar prasītājai piederošo zemes gabalu, savu apstiprinājumu lietā neguva, kā tas uzskatāmi izriet no šī sprieduma 10.punkta.

Pastāvot strīdam par zemes nomas priekšmetu, parādniekam par šo laika posmu nav pienākuma maksāt procentus, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, jo parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas par saistības apmēru, kā to noteic Civillikuma 1656.pants un kā to pareizi nodibinājusi arī apgabaltiesa. Šāda prakse atbilst arī judikatūrai (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2003.gada 17.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-610 (C04238202), 2012.gada 5.septembra spriedumu lietā Nr.SKC-366/2012 (C27098108), Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014.gada 21.marta spriedumu lietā Nr.SKC-135/2014 (C32103508), 2015.gada 8.oktobra spriedumu lietā Nr.SKC-101/2015 (C27190211), 2017.gada 29.maija spriedumu lietā Nr.SKC-225/2017 (C29766011)*), tāpēc kasācijas sūdzības arguments par Civillikuma 1759.panta pirmās daļas nepareizu piemērošanu ir noraidāms.

[12] Augstākā tiesa noraida AS „Pilsētas zemes dienests” kasācijas sūdzībā izteiktos pārmetumus apelācijas instances tiesai par rakstveida paskaidrojumu, kas elektroniskā formā iesniegti īsi pirms tiesas sēdes, nenolasīšanu tiesas sēdē Civilprocesa likuma 166.panta kārtībā. Tiesas sēdē iesniedzamus rakstveida paskaidrojumus par lietas apstākļiem nolasa pats lietas dalībnieks, savukārt tiesai pienākumu nolasīt ārpus tiesas sēdes iesniegtu lietas dalībnieka paskaidrojumu Civilprocesa likums neparedz.

[13] Nepelna ievērību AS „Pilsētas zemes dienests” pārmetums apgabaltiesai, ka, noraidot prasību par nomas maksas piedziņu par laika posmu no 2014.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam, tiesa nav ņēmusi vērā prasītājas 2014.gada 20.februārī iesniegtajam prasības papildinājumam pievienoto pierādījumu - nekustamā īpašuma nodokļa paziņojumu, kurā norādīta iznomājamā zemes gabala kadastrālā vērtība, jo, pretēji kasācijas sūdzībā apgalvotajam, tāds dokuments lietā nav atrodams. Kā redzams no 2014.gada 24.februārī ar drošu elektronisko parakstu parakstītā un tiesā iesniegtā prasības papildinājuma šāds pierādījums dokumenta pielikumā nav norādīts.

Ja prasītājs nav izpildījis Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā noteikto pienākumu pierādīt prasības pamatā esošos apstākļus, tostarp nomas maksas apmēru, tad prasība tajā daļā nevarēja tikt apmierināta. Tāpēc lietā nevar konstatēt Civilprocesa likuma 97.panta pārkāpumu pierādījuma vērtēšanā, ja lietā šāds pierādījums nav ticis iesniegts.

[14] Ņemot vērā, ka pārbaudāmais spriedums ir atceļams daļā par piedzīto pievienoto vērtības nodokli un uzlikto pienākumu turpmāk papildus nomas maksai maksāt pievienoto vērtības nodokli, ir atceļams arī spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu, jo, izskatot lietu atkārtoti, maksājamo izdevumu proporcija var mainīties.

Apstākļos, kad DzĪKS „Bāka-2” kasācijas sūdzība ir pamatota daļēji, tad saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu tai atmaksājama drošības nauda.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākā tiesa

**nosprieda**

atcelt Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 17.jūnija spriedumu daļā, ar kuru par laika posmu no 2009.gada 1.novembra līdz 2013.gada 31.decembrim piedzīts pievienotās vērtības nodoklis 5179,58 EUR un noteikts pienākums turpmāk papildus nomas maksai maksāt pievienotās vērtības nodokli, kā arī piedzīti tiesāšanās izdevumi, un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesā.

Pārējā daļā spriedumu atstāt negrozītu.

AS „Pilsētas zemes dienests” kasācijas sūdzību noraidīt.

Atmaksāt DzĪKS „Bāka-2” drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro*, 57 centi).

Spriedums nav pārsūdzams.

[ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.2.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.2.L)

Lieta Nr.SKC-5/2018

Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesneša

Normunda Salenieka

**ATSEVIŠĶĀS DOMAS**

Rīgā 2018.gada 29.jūnijā

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments 2018.gada 27.jūnijā paplašinātā sastāvā taisīja spriedumu sakarā ar akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests” un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Bāka-2” kasācijas sūdzībām par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014. gada 17. jūnija spriedumu akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests” prasībā pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „Bāka-2” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Leasing & Factoring AB” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Diemžēl nevaru pievienoties vairākuma viedoklim attiecībā uz motīviem, ar kuriem pamatots Augstākās tiesas atzinums, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otro daļu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 2.1 daļu attiecībā uz pievienotās vērtības nodokļa (*turpmāk- arī PVN*) maksāšanas pienākumu apelācijas instances tiesa iztulkojusi un piemērojusi nepareizi.

Kā argumentu apelācijas instances tiesas sprieduma atcelšanai šajā daļā Augstākā tiesa norādījusi, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrajā daļā un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 2.1 daļā (*likumu redakcijā, kas bija spēkā strīdīgās tiesiskās attiecības rašanās brīdī*) noteiktā zemes gabala nomas maksa 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības ietver arī PVN, sakarā ar ko tiesa kļūdaini papildus nomas maksai piedzinusi arī PVN.

Šādu kasācijas instances tiesas slēdzienu uzskatu par kļūdainu turpmāk minēto apsvērumu dēļ:

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta normas ir speciālās tiesību normas attiecībā uz piespiedu nomas attiecību nodibināšanu un nomas maksu. Līdz ar to tajā nav un nevar būt ietverts PVN, jo tā noteikšanas kritērijus nosaka cits likums - Pievienotās vērtības nodokļa likums.

Pievienotās vērtības nodokļa likums nekonkurē ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normām, jo tiem katram ir savs specifisks un patstāvīgs regulēšanas priekšmets. Attiecībā uz PVN noteikšanu tieši Pievienotās vērtības nodokļa likuma normas ir speciālās tiesību normas, jo nosaka gan standartlikmi, samazināto likmi, 0% likmi, gan to, kad preču piegādes un pakalpojumus ar PVN neapliek, kā arī reglamentē citus jautājumus, kas saitīti ar PVN piemērošanu.

PVN sistēma ir veidota tādējādi, ka šo nodokli piemēro visiem darījumiem, ko par atlīdzību veic nodokļu maksātājs – persona, kas piegādā ar nodokli apliekamās preces vai sniedz pakalpojumus, ja vien normatīvais akts neparedz atbrīvojumu no nodokļa maksāšanas.

Padomes 2006. gada 28. novembra Direktīva 2006/112/EK par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu (*turpmāk – arī Direktīva 2006/112/EK*) paredz, ka dalībvalstis atbrīvo no PVN nekustamā īpašuma iznomāšanu vai izīrēšanu (*135. panta 1. punkta l) apakšpunkts*), izņemot atsevišķās jomās, uz kurām šis atbrīvojums neattiecas, un turklāt dalībvalstis var piemērot papildu izņēmumus minētā atbrīvojuma darbības jomai (*135. panta 2. punkts*).

Atbilstoši likumam „Par pievienotās vērtības nodokli” lietu noma ir pakalpojumu sniegšana (*1. panta 3. punkts*), kas tādējādi ir ar PVN apliekams darījums (*2. panta otrās daļas 2. punkts*). Likumā nav atsevišķa regulējuma kustamo un nekustamo lietu nomai kā ar PVN apliekamam darījumam, tāpēc arī nekustamā īpašuma noma un tajā skaitā arī zemes noma ir ar PVN apliekams darījums. Līdz ar to atšķirībā no Direktīvā 2006/112/EK paredzētā vispārīgā noteikuma, ka nekustamā īpašuma noma ir atbrīvota no PVN, Latvijas likumdevējs nav paredzējis šādus darījumus atbrīvot no PVN, ko, ņemot vērā Direktīvas 135. panta 2. punktā noteikto, Direktīva arī pieļauj.

Turklāt no Direktīvas 2006/112/EK teksta neizriet, ka Eiropas Savienības likumdevējs ir padarījis darījuma aplikšanu ar PVN atkarīgu no tā, kāda bijusi darījumu pušu griba slēgt attiecīgu līgumu – brīvas izvēles vai piespiedu kārtā (uz likuma pamata vai ar tiesas spriedumu). Vēl jo vairāk, pašas Direktīvas 2006/112/EK tekstā ir paredzēta, piemēram, nekustamā īpašuma, kas pārdots piespiedu izsolē, aplikšana ar PVN (sk.*Direktīvas 2006/112/EK 199.panta 1.punkta g apakšpunktu, kā arī sal. Eiropas Savienības tiesas 2015.gada 26.marta spiedumu lietā Macikowski, C-499/13, ECLI:EU:C2015:201*).

Likums „Par pievienotās vērtības nodokli” paredz, ka pakalpojumu sniegšanas darījumos ar PVN apliekamā vērtība ir sniegto pakalpojumu tirgus vērtība naudas izteiksmē bez PVN (*2. panta ceturtā daļa*), kurā iekļaujami visi nomas līgumā noteiktie maksājumi (*2. panta deviņpadsmitā daļa*). Minētais atbilst Direktīvā 2006/112/EK noteiktajam, ka pakalpojumu sniegšanas gadījumā nodokli uzliek visai summai, kas veido atlīdzību, kuru pakalpojumu sniedzējs par šiem darījumiem ir saņēmis no pakalpojumu saņēmēja (*73. pants*).

Rezumējot iepriekš minēto, secināms, ka konkrētajā gadījumā, ja iznomātājs bija PVN maksātājs, tad papildus likumā noteiktajai zemes gabala nomas maksai, bija maksājams arī PVN.

Tiesnesis                                                                                                           N.Salenieks

[ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.3.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.3.L)

Lieta Nr.SKC-5/2018

Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu

Intara Bistera un Normunda Salenieka

**ATSEVIŠĶĀS DOMAS**

Rīgā 2018.gada 29.jūnijā

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments 2018.gada 27.jūnijā paplašinātā sastāvā taisīja spriedumu sakarā ar akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests” un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Bāka-2” kasācijas sūdzībām par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014. gada 17. jūnija spriedumu akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests” prasībā pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „Bāka-2” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Leasing & Factoring AB” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Nevaram piekrist vairākuma viedoklim, ka konkrētajā gadījumā bija pamats piemērot atziņu, ka prasītājs nav izpildījis Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā noteikto pienākumu pierādīt prasības pamatā esošos apstākļus, tostarp nomas maksas apmēru, kas bija par pamatu prasības noraidīšanai šajā daļā.

Pēc vispārēja noteikuma civilprocesā strīds vienmēr saistās ar noteiktām civiltiesiskām interesēm, kuru dēļ puse vai lietas dalībnieks ir ieinteresēts tiesai pierādīt tos faktiskos apstākļus, uz kuriem tiek pamatoti viņu prasījumi vai iebildumi (sk. sal.*Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu*). Prasītājs cenšas panākt tā tiesiskā stāvokļa, kāds pastāvēja prasības celšanas laikā, grozīšanu, turpretim atbildētājs to nevēlas, jo viņam prasības iesniegšanas brīdī pastāvošie faktiskie apstākļi ir labvēlīgi. Tādējādi *onus probandi* (pierādīšanas pienākums) vispirms gulstas uz prasītāju, kurš griežas tiesā ar lūgumu aizsargāt aizskartās tiesības. Līdz brīdim, kamēr prasītājs nav pierādījis prasību (savu prasījumu pamatotību), atbildētājam nekas nav jāpierāda, viņš var prasību noliegt bez jebkādiem pierādījumiem. Pierādīšanas pienākums atbildētājam rodas ar to brīdi, kad prasītājs ir pierādījis savu prasību.

Citiem vārdiem, ceļot prasību, prasītājs cenšas atjaunot savas tiesības, kuras atbildētājs ir aizskāris vai panākt apstrīdēto tiesību atzīšanu, tad prasītājam arī jāpierāda, ka:

1) viņam ir šādas tiesības (prasības aktīvais pamats);

2) atbildētājs šīs tiesības aizskāris vai apstrīd (prasības pasīvais pamats).

Neatkarīgi no prasības pamata prasītājam jāpierāda arī prasības apmērs.

Turklāt, tā kā puses realizē savas procesuālās tiesības sacīkstes formā (sk.*Civilprocesa likuma 10.pantu*), tad pušu strīdīgās attiecības tiesai jāizvērtē pēc tiem pierādījumiem, kurus puses iesniegušas tiesai, un vienīgi tie ir nepieciešamais procesuālais materiāls, kuru tiesa pārbauda un novērtē.

Vienlaikus, piekrītot profesora Vladimira Bukovska viedoklim, uzskatām, ka, izšķirot lietu, jautājumā par patiesības noskaidrošanu tiesa nekādā ziņā nav vienaldzīga skatītāja, kas pasīvi uztver to, ko puses ceļ tai priekšā, un turklāt tādā apgaismojumā, kādu piešķir apstākļiem viena vai otra puse. Gluži otrādi, lai gan pierādījumus iesniedz vai uz tiem atsaucas katra no pusēm, tiesai tomēr uz tiem jāraugās kritiski, jānoskaidro to objektīvā vērtība un jācenšas noskaidrot patiesos faktiskos apstākļus, kam galarezultātā jānoved pie patiesības (sk.*Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums. Autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 176.lpp., Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 332.-333.lpp., kā arī sal. arī Civilprocesa likuma 8.pantu, 93.panta ceturto daļu, 167.pantu*).

Mūsu ieskatā, ja pirmās instances tiesa atzina, ka prasības pamatā esošie apstākļi ir noskaidroti un taisījusi spriedumu, prasību apmierinot, tad apelācijas instances tiesai, rodoties šaubām par pierādījumu pietiekamību prasības pamatā esošajiem apstākļiem, atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta ceturtajai daļai bija pienākums paziņot par to prasītājai un, ja nepieciešams,  noteikt termiņu pierādījumu iesniegšanai.

Jāņem vērā, ka ar apelācijas iesniegšanu starp pusēm un tiesu rodas jauna procesuālā attiecība, kas otrajā instancē attīstās tāpat kā procesuālā attiecība pirmās instances tiesā sakarā ar prasības pieteikuma iesniegšanu, tad faktiski *onus probandi* attiecībā uz pirmās instances tiesas nodibināto faktu atspēkošanu primāri gulstas uz apelācijas sūdzības iesniedzēju (šajā lietā – atbildētāju).

Konkrētajā gadījumā apelācijas instances tiesa, atzīstot, ka par kādu no faktiem, uz kuriem pamatots prasītājas prasījums, nav iesniegti pierādījumi, nav paziņojusi par to prasītājai, bet prasību šajā daļā noraidījusi pierādījumu trūkumu dēļ.

Pastāvot šādiem apstākļiem, bija pietiekams pamats atzīt, ka nav izpildītas Civilprocesa likuma 8. un 93.panta ceturtās daļas prasības, kas atbilstoši Civilprocesa likuma 452.panta otrajai daļai bija priekšnoteikums sprieduma atcelšanai šajā daļā.

Tiesnesis I.Bisters

Tiesnesis N.Salenieks

[ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.4.L](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?)

Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu

Valerijana Jonikāna

Ļubovas Kušnires (attiecībā uz I punktu)

**atsevišķās domas**

Rīgā, 2018. gada 27. jūnijā

sakarā ar Augstākās tiesas 2018.gada 27.jūnija spriedumu, izskatot civillietu sakarā ar akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests” un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Bāka-2” kasācijas sūdzībām par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 17.jūnija spriedumu akciju sabiedrības „Pilsētas zemes dienests” prasībā pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „Bāka-2” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Leasing & Factoring AB” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu. (civillieta Nr. SKC-5/2018)

**I**

**Par likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrās daļas un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļas attiecībā uz PVN maksāšanas pienākumu iztulkošanas un piemērošanas pareizību.**

Augstākās tiesas atzinumam, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļu attiecībā uz PVN maksāšanas pienākumu apelācijas instances tiesa iztulkojusi un piemērojusi nepareizi, nevaram piekrist.

Savu iepriekšminēto atzinumu par nepareizu likuma normu piemērošanu Augstākā tiesa balstījusi uz atziņu, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrajā daļā un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 2.1 daļā (likumu redakcijā, kas bija spēkā strīdīgās tiesiskās attiecības rašanās brīdī) noteiktā zemes gabala nomas maksa ietver arī pievienotās vērtības nodokli ( turpmāk- arī PVN), sakarā ar ko tiesa kļūdaini papildus nomas maksai piedzinusi arī PVN.

Šādu kasācijas instances tiesas slēdzienu uzskatām par nepamatotu turpmāk minēto apsvērumu dēļ.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrās daļas un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļas mērķis ir patiesas un taisnīgas atlīdzības noteikšana zemes īpašniekam gadījumos, kad viņš zemes gabalu nevar izmantot pēc saviem ieskatiem, jo uz tā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.

To, ka likumdevēja noteiktā nomas maksa attiecas uz patiesu un taisnīgu atlīdzību, izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmajā daļā zemes īpašniekam noteiktā pienākuma noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Šīs likuma normas otrajā daļā noteiktā atlīdzība izriet no pirmajā daļā zemes īpašniekam noteiktā pienākuma.

Lai gan noteiktā procentu likme aizsargā arī privatizētā objekta īpašniekus, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants patiesībā attiecas uz zemes īpašnieka pienākumiem un tiesībām, uz ko norāda arī šā panta nosaukums. Tādējādi likuma norma garantē zemes īpašniekam likumā noteikto nomas maksu.

Neskatoties uz nomas attiecību piespiedu raksturu, attiecībām zemes īpašnieka un privatizētā objekta īpašnieka starpā ir civiltiesiskas saistības raksturs un tas ir ar likumu pamatots darījums. Uz to norāda arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā ietvertais noteikums par zemes nomas līguma noslēgšanas nepieciešamību.

Likuma „Par pievienotās vērtības nodokli” (spēkā līdz 2012.gada 31.decembrim**)** 2. panta ceturtajā daļā bija noteikts, ka preču piegādes un pakalpojumu sniegšanas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir piegādāto preču vai sniegto pakalpojumu tirgus vērtība naudas izteiksmē bez pievienotās vērtības nodokļa. Savukārt šā likuma 2.panta deviņpadsmitā daļa noteica, ka nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.

Līdzīgs regulējums ir pašlaik spēkā esošajā Pievienotās vērtības nodokļa likumā.

Tā kā jautājums par PVN ir Pievienotās vērtības nodokļa likuma regulējuma priekšmets, tad tieši šā likuma speciālās tiesību normas  ir piemērojamas, nosakot, kādi darījumi un kādā apmērā ir apliekami ar PVN.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta normas ir privāttiesiskās attiecības regulējošās speciālās tiesību normas attiecībā uz piespiedu nomas attiecību nodibināšanu un nomas maksu un tajā nav un nevar būt ietverts PVN, jo tā noteikšanas kritērijus nosaka cits no publiski tiesiskajām  attiecībām izrietošs likums - Pievienotās vērtības nodokļa likums. To, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā noteiktās nomas maksas likmē nav ietverts PVN, apstiprina arī likuma „ Par nodokļiem un nodevām” 5.panta pirmā daļa, kurā noteikts, ka  nodokļu un nodevu likumu normu piemērošanas kārtību nosaka tikai konkrētie likumi vai Ministru kabineta noteikumi.

Pievienotās vērtības nodokļa likums nekonkurē ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normām, jo tiem katram ir savs specifisks un patstāvīgs regulēšanas priekšmets. Attiecībā uz PVN noteikšanu tieši Pievienotās vērtības nodokļa likuma normas ir speciālās tiesību normas, jo nosaka gan standartlikmi, samazināto likmi, 0% likmi, gan to, kad preču piegādes un pakalpojumus ar PVN neapliek, un reglamentē citus jautājumus.

Ņemot vērā to, ka privatizēto dzīvokļu īpašniekiem, kuru īpašumi atrodas uz citām personām piederošas zemes, tādējādi ir radīti papildu apgrūtinājumi, acīmredzami būtu bijis saprātīgi šo slogu mazināt un līdzīgi kā tas noteikts attiecībā uz dzīvojamo telpu īri (Pievienotās vērtības likuma 52.panta pirmās daļas 25 a) punkts), paredzēt, ka darījumus, kas izriet no zemes piespiedu nomas attiecībām, ar nodokli neapliek.

Taču atbrīvojums no PVN vai tā samazināta likme šiem darījumiem nav noteikta.

Tā kā grozījumi Pievienotās vērtības nodokļa likumā nav izdarīti, sniegtajam pakalpojumam zemes iznomāšanā piemērojama PVN standartlikme.

Pretējā gadījumā rastos dīvaina situācija: likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā noteiktā nomas maksas likme attiektos vien uz tiem zemes īpašniekiem, kuri nav PVN maksātāji. Tad bija jābūt arī likuma normai, kurā būtu pateikts, kādu nomas maksu (kā patiesu un taisnīgu atlīdzību) saņem zemes īpašnieki - PVN maksātāji.

Pēc būtības nevar iebilst Augstākās tiesas spriedumā izteiktajai atziņai, ka ar likumu skaidri noteiktais zemes piespiedu nomas maksas apmērs, ievērojot šo attiecību izņēmuma rakstura juridisko dabu, nav padarīts par atkarīgu no tā, vai pēc īpašuma reformas zemes īpašnieks kļūst vai nekļūst par PVN maksātāju, vai nākamais zemes īpašnieks ir vai nav šī nodokļa maksātājs tiktāl, ciktāl likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā noteiktā nomas maksa netiek tulkota paplašināti, pretēji likumdevēja gribai šajā likmē ietverot PVN.

To, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.1 daļā noteiktā nomas maksa par sniegto zemes nomas pakalpojumu ir ar PVN apliekams darījums apstiprina arī prakse.

Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 29.augusta spriedumā ar atsauci uz likuma „Par pievienotās vērtības nodokli” 2.panta deviņpadsmito daļu norādīts, ka nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi (*lieta SKC-535/2007*). 

Valsts ieņēmumu dienesta 2014.gada 1.augusta uzziņā Nr.8.11-20/631491, kas publicēta VID mājaslapā, paskaidrots, ka piespiedu zemes noma par atlīdzību ir pakalpojuma sniegšana, kas PVN likuma izpratnē ir ar PVN apliekams darījums un šāda tiesību normas interpretācija atbilst ES Padomes PVN direktīvas prasībām (sk. [*https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinas-vestules*](https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinas-vestules)*).*

Tieslietu ministrija 2016.gada 4.jūlija vēstulē Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas priekšsēdētājam S.Dolgopolovam norādījusi „ (..) gadījumā, ja zemes īpašnieks ir ar PVN apliekama persona, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku maksājums zemes īpašniekam pieaug par 21 % ".

Satversmes tiesas sēdē 2018.gada 7.martā, izskatot lietu „Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam”, Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas priekšsēdētājs S.Dolgopolovs norādīja, ka patiesībā dzīvokļu īpašnieki maksā nevis 6%, bet 10,3%, jo viņiem jāmaksā gan PVN, gan vēl citas summas *(Satversmes tiesas 2018.gada 7.marta sēdes stenogramma 32.lpp.sk.* [*http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma\_2017-17-01\_2\_dala.pdf#search*](http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma_2017-17-01_2_dala.pdf#search)*=).* Komisijas priekšsēdētāja paskaidrojums norāda, ka 6%  ir „tīrā” nomas maksa un  likumdevējs nebija paredzējis ietvert tajā PVN. Arī L. Medina, Tieslietu ministrijas valsts sekretāra vietniece, šajā sēdē paskaidroja: „Tādā veidā mēs interpretējam pievienotās vērtības nodokļa jēgu, ka viņu pievieno klāt. Nu, tāds ir bijis mūsu skatījums*.” (Satversmes tiesas sēdes 2018.gada 7.marta sēdes stenogramma 77.lpp., sk. http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wpcontent/uploads/2017/07/Stenogramma\_2017-17-01\_2\_dala.pdf#search=)*

Konkrēto situāciju nevar salīdzināt ar to, kad likumdevējs kādu laika posmu bija noteicis nomnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli. Pēc likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” nostiprinātā vispārējā principa nekustamā īpašuma nodokli maksā īpašnieks/ valdītājs. Pienākuma uzlikšana to darīt nomniekam īpašnieka vietā bija pretrunā šim principam, līdz ar ko bija nepieciešama attiecīgas normas pieņemšana. Attiecībā uz PVN maksāšanu nekas nemainījās un bija jāvadās pēc Pievienotās vērtības nodokļa likuma normām.

**II**

**Par ēkai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.**

Augstākās tiesas atziņa, ka lietā nepastāvēja strīds par ēkai privatizācijas procesā noteiktās funkcionāli nepieciešamās zemes platības pārskatīšanu, ir pretrunā lietas apstākļiem un ar apelācijas instances tiesas nospriesto.

Atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumiem Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” dzīvojamo māju privatizācijas procesā jāveic dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai, kas ietver arī dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu. Lai to izdarītu, privatizācijas komisijai par katru privatizējamo dzīvojamo māju bija jāsagatavo izziņa par īpašuma piederību un īpašuma sastāvu, jāpasūta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plāns. Pēc plāna izstrādes zemes gabala robežas jāuzmēra dabā *(sk. likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”1.panta 16. un 20.punktu, noteikumu Nr.20 3.-7., 33.punktu)*. No minētā izriet, ka privatizāciju veicošā institūcija noteic arī funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ievērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 20.punkta skaidrojumu par to, kas ir funkcionāli nepieciešamais zemes gabals.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 42.panta otrās daļas 7.punktā noteikts, ka pirkuma līgumā par dzīvokļa privatizāciju obligāti ir jānorāda zemes lietošanas tiesību nosacījumi. Turklāt, ievērojot iepriekš minēto par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu, lietošanas tiesību nosacījumi līgumā ir jānorāda attiecībā uz to zemes platību, kas atbilstošā kārtībā noteikta kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zeme.”

Lietā ir zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai 12- stāvu ēkai ar kadastra Nr.[..] 0158, kas ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā. Kā dokuments, pēc kura noteiktas zemes gabala robežas, norādīts Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada [..] aprīļa lēmums Nr.[..] par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai.

Zemes robežu plānā norādītā piesaistītā zemes kopplatība ir 4746 m2.

Lai gan lietā nav Rīgas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 22.aprīļa lēmuma, tā esamību neviens nav apstrīdējis.

Šim lēmumam ir administratīvā akta daba un tas ir saistošs.

Bez funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības noteikšanas vispār nebūtu bijusi iespējama mājas nodošana privatizācijai.

Turklāt šāda zemes gabala platība (4746 m2.) saistīta ar ēku Lielvārdes ielā[..], Rīgā, 1999.gada [..] jūnijā ierakstīta dzīvojamās ēkas zemesgrāmatas nodalījumā.

Lai gan Augstākā tiesa ir atzinusi, ka nav guvis apstiprinājumu tas, ka privatizācijas procesā būtu noteikta ēkas Lielvārdes ielā [..], Rīgā, uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā zemes platības saistība ar prasītājai piederošo zemes gabalu, ir skaidrs, ka ēkai piesaistītajā zemes gabalā 4746 mietilpst prasītājai piederošais zemes gabals.

Apelācijas instances tiesas spriedumā nav motīvu, kāpēc prasītājas norādītie 3107 m2nav savietojami ar ēkai piesaistītā zemes gabala 4746 m2.

Ar atbildētājas iesniegto un apelācijas instances spriedumā atspoguļoto SIA „Metrum” 2014.gada [..] februāra atzinumu par dzīvojamai mājai Lielvārdes ielā [..], Rīgā, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu ar ēkas apsaimniekošanai vēlamo platību noteikti 2914 m2, kas veidojas no pieciem zemes gabaliem, tostarp prasītājai piederošā zemes gabala ar kadastra Nr. [..] 0141 daļu 1636 m2 platībā.

Lai gan sprieduma rezolutīvajā daļā tas nav atspoguļots, tiesa pēc būtības grozījusi 1999.gadā noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala lielumu 4746 kv.m2, samazinot to uz 2914 m2. Pretējā gadījumā nebūtu bijis iespējams noteikt prasītājas zemes gabala lielumu, kas piesaistīts mājai Lielvārdes ielā [..], Rīgā.

Tā kā tiesa grozīja administratīvā kārtībā noteikto mājai piesaistītā zemes gabala platību, no jauna noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība un tai atbilstoša nomas maksa kļūst saistoša vien ar tiesas sprieduma spēkā stāšanās brīdi, sakarā ar ko spriedumu nevarēja atzīt par likumīgu, nosakot jaunos kritērijus nomas maksas noteikšanai jau no 2009.gada 1.novembra.

**III**

**Par prasības noraidīšanu pierādījumu neiesniegšanas dēļ.**

Augstākā tiesa atstājusi negrozītu apelācijas tiesas spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par nomas maksas piedziņu laikā no 2014.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 30.jūnijam sakarā ar to, ka prasītāja nebija iesniegusi pierādījumus par zemes kadastrālo vērtību šajā laika posmā.

Savas prasības nepierādīšana un pierādījumu neiesniegšana var būt pamats prasības noraidīšanai.

Taču izskatāmajā lietā nav ņemts vērā tas, ka pirmās instances tiesa nomas maksu par šo laika posmu bija piedzinusi, radot prasītājai pārliecību, ka tā savu prasību ir pierādījusi.

Ja apelācijas instances tiesa konstatēja, ka lietā nav pierādījumu par nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību, tai, izpildot Civilprocesa likuma 93.panta ceturtās daļas prasības, bija jādod iespēja prasītājai šādu pierādījumu iesniegt.

Tā kā tiesa minēto procesuālo tiesību normu ir pārkāpusi, spriedumu šajā daļā nevarēja atzīt par likumīgu.

Tiesnesis /V.Jonikāns/

Tiesnese /Ļ.Kušnire/