ECLI:LV:AT:2019:1030.C29664416.10.S
Lieta Nr. C29664416, SKC–261/2019
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2019.gada 30.oktobrī

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Mārīte Zāģere,
senatore Inta Lauka,
senators Valerijs Maksimovs

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārstāvja zvērināta advokāta Kaspara Čerbakova kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 15.februāra spriedumu /pers. B/ prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu, pienākuma noteikšanu maksāt procentus par maksājuma kavējumu un nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Atbilstoši ierakstam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ /pers. B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma – zemesgabala 14 495 m^2 platībā, kas atrodas /adrese A/, un /adrese B/, kadastra Nr. /numurs A/.

Uz /pers. B/ kopīpašumā esošās zemes atrodas tās īpašniekiem nepiederoši ēku (būvju) nekustamie īpašumi, t.sk. nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /numurs C/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs C/. Minētais nekustamais īpašums sastāv no vienas piecstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas atrodas /adrese A/, kadastra apzīmējums /numurs C/(turpmāk arī – Dzīvojamā māja).

Dzīvojamā māja ir sadalīta dzīvokļu īpašumos un tā atrodas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" apsaimniekošanā.

Saskaņā ar Rīgas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas /datums/sniegto informāciju un zemes robežu plānu Dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala platība ir 4792 m^2 (turpmāk arī – Zemesgabals).

[2] /pers. B/ 2016.gada 22.novembrī cēla tiesā prasību, kas vairākkārt papildināta un precizēta, pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", lūgdama:

1) atzīt, ka starp /pers. B/ kā nekustamā īpašuma, kas atrodas /adrese A/, un /adrese B/, ½ domājamās daļas īpašnieci, no vienas puses, un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, apsaimniekotāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", no otras puses, kopš 2003.gada 31.oktobra pastāv zemesgabala 4792 m^2 platībā nomas tiesiskās attiecības;

2) noteikt, ka nomas maksa par ½ domājamās daļas no zemesgabala /adrese A/, un /adrese B/, daļas 4792 m^2 platībā, lietošanu 2017.gadā ir 6 %, 2018.gadā – 5 %, 2019.gadā – 4%, bet 2020.gadā – 3% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli /pers. B/ īpašumā esošajai ½ domājamai daļai no nekustamā īpašuma, papildus sedzot pievienotās vērtības nodokli, kas jāmaksā par katru nākošo ceturksni līdz tekošā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam;

3) noteikt, ka maksājumu kavējuma gadījumā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" jāmaksā /pers. B/ nokavējuma procenti 0,2 % par katru nokavējuma dienu, samaksu veicot uz IK /Nosaukums A/ bankas kontu;

4) piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" /pers. B/ labā parādu 23 728,40 EUR, kuru veido nomas maksas parāds 18 822 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāds 788,25 EUR un pievienotās vērtības nodokļa parāds 4118,15 EUR par laika posmu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim, samaksu veicot uz IK /Nosaukums A/ bankas kontu.;

5) noteikt, ka /pers. B/ par laiku no prasības celšanas tiesā līdz sprieduma izpildes dienai (izsoles noslēguma dienai) ir tiesības saņemt likumiskos 6 % gadā no galvenā parāda summas 23 728,40 EUR;

6) piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" /pers. B/ labā visus tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikums pamatots ar tālāk norādītajiem apstākļiem.

[2.1] Ņemot vērā, ka konkrētajā gadījumā zemesgabals un uz tā esošās ēkas pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības tiek regulētas ar piespiedu nomu.

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības, līdz ar to prasītājai atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktam un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtajai daļai ir tiesības celt tiesā prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu un citiem saistītajiem jautājumiem pret atbildētāju kā personu, kurai nodotas šīs mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. No prasības pieteikumam pievienotās aprēķina tabulas redzams, ka laika posmā no 2005. līdz 2009.gadam atbildētāja iekasēja no Dzīvojamās mājas iedzīvotājiem nomas maksu par Zemesgabala lietošanu, tomēr iekasētā nomas maksa netika izmaksāta Zemesgabala īpašniekiem.

Konkrētajā gadījumā līgums par zemes nomu starp pusēm nav noslēgts, taču arī no Civillikuma 927., 1038., 2120., 2123.panta izriet, ka īpašniekam ir tiesība par viņa lietas lietošanu saņemt nomas maksu, kurai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Ievērojot minētās tiesību normas, atbildētājai ir pienākums segt nesamaksāto nomas maksu par laiku, kad Zemesgabals atradās Dzīvojamās mājas īpašnieku lietošanā un nav tikusi veikta samaksa par tā lietošanu prasītājai.

[2.2] Atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas piezīmē (redakcijā līdz 31.12.2014.) noteiktajam

atbildētājam ir pienākums segt arī nesamaksāto nekustamā īpašuma nodokļa parādu par laiku no 2006.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim ieskaitot.

[2.3.] Atbildētājas nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa kopējais parāds par laika posmu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.oktobrim ir 16 817,71 EUR. Turklāt prasītāja sev piederošā nekustamā īpašuma pārvaldīšanu veic kā IK /Nosaukums A/.

IK /Nosaukums A/ ir reģistrēta VID Pievienotās vērtības nodokļa maksātāju reģistrā. Tātad saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma 3.pantu IK /Nosaukums A/ ir atzīstams par pievienotās vērtības nodokļa maksātāju. No Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1.panta 14.punkta, 5.panta pirmās daļas 2.punkta un 34.panta septītās daļas izriet, ka papildus nomas maksas parādam un nekustamā īpašuma nodokļa parādam atbildētājai jāsedz arī pievienotās vērtības nodokļa parāds, kas ir 3531,72 EUR. Tādējādi atbildētājas parāds prasītājai par zemes lietošanu proporcionāli viņas īpašumā esošajai ½ domājamai daļai par laiku no 2006.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.oktobrim ir 20 349,43 EUR.

Prasība pamatota ar Civillikuma 2120., 2123., 2141.pantu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu.

[3] Ar Gulbenes rajona tiesas 2017.gada 13.septembra spriedumu prasība apmierināta daļēji: atzīts, ka starp /pers. B/ kā nekustamā īpašuma – kadastra Nr. /numurs A/– ½ domājamās daļas īpašnieci, no vienas puses, un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas – kadastra Nr. /numurs C/– apsaimniekotāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", no otras puses, no 2016.gada 22.novembra pastāv zemesgabala daļas 4792 m^2 platībā nomas tiesiskās attiecības; noteikts, ka nomas maksa par ½ domājamās daļas no minētā zemesgabala lietošanu ir 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli prasītājas īpašumā esošajai domājamai daļai no nekustamā īpašuma, papildus sedzot pievienotās vērtības nodokli, kas jāmaksā par katru nākamo ceturksni līdz tekošā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam; no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" /pers. B/ labā piedzīti tiesāšanās izdevumi 526,14 EUR.

Pārējā daļā prasība noraidīta.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas pārstāves zvērinātas advokātes Intas Brūveres un atbildētājas pārstāvja zvērināta advokāta Kaspara Čerbakova iesniegtajām apelācijas sūdzībām, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2018.gada 15.februārī nosprieda prasību apmierināt pilnīgi:

1) atzīts, ka starp /pers. B/ kā zemes nekustamā īpašuma ½ domājamās daļas īpašnieci, no vienas puses, un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (kadastra Nr. /numurs C/) apsaimniekotāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", no otras puses, kopš 2003.gada 31.oktobra pastāv ½ domājamās daļas no zemesgabala daļas 4792 m^2 platībā nomas tiesiskās attiecības;

2) noteikts, ka nomas maksa par ½ domājamās daļas no zemes (kadastra Nr. /numurs A/) daļas 4792 m^2 platībā lietošanu 2017.gadā ir 6 %, 2018.gadā – 5 %, 2019.gadā – 3 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus sedzot pievienotās vērtības nodokli, kas jāmaksā par katru nākošo ceturksni līdz tekošā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam, un samaksu veicot uz IK /Nosaukums A/ bankas kontu;

3) noteikts, ka maksājumu kavējumu gadījumā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" ir jāmaksā /pers. B/ nokavējuma procenti 0,2 % par katru nokavējuma dienu, samaksu veicot uz IK /Nosaukums A/ bankas kontu;

4) no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" /pers. B/ labā piedzīts parāds 23 728,40 EUR, kuru veido nomas maksa parāds 18 822,00 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāds 788,25 EUR un pievienotās vērtības nodokļa parāds 4118,15 EUR par laika posmu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim, samaksu veicot uz IK /Nosaukums A/ bankas kontu, un tiesāšanās izdevumi 1652,44 EUR, bet valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,40 EUR;

5) /pers. B/ noteiktas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6 % gadā no piedzītās, bet nesamaksātās pamatparāda summas.

Spriedumā ietverti šādi argumenti.

[4.1] Pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums daļā, ar kuru prasība apmierināta, ir pareizs un pilnībā pietiekams un apgabaltiesa pievienojas pirmās instances tiesas 2017.gada 3. septembra sprieduma motivācijai šajā daļā, to neatkārtojot.

[4.2] Nomas maksas un saistīto maksājumu samaksas pienākums dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un atbildētājai pastāvēja neatkarīgi no tā, kad prasītāja nolēma savu interešu aizsardzībai vērsties pret atbildētāju tiesā. Tā kā starp pusēm pastāv likumiskās (piespiedu) zemes nomas tiesiskās attiecības, prasītāja pamatoti ir aprēķinājusi zemes nomas maksu likumā noteikto procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Parāds aprēķināts par laika posmu, kas nepārsniedz vispārējo prasības celšanas noilguma termiņu – desmit gadus, un prasītājas pieprasītā nomas maksa nepārsniedz likumā noteikto maksimālo procentu apmēru.

Par pamatotu atzīstams atbildētājas apelācijas sūdzībā minētais, ka jautājumā par zemes nomu tiesiskās attiecības primāri pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku. Tomēr, pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, likumdevējs šajās tiesiskajās attiecībās ir iesaistījis arī trešo personu – pārvaldnieku.

Šā likuma 11.panta otrās daļas 7.punktā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, var uzdot pārvaldniekam pieņemt lēmumu par līgumu slēgšanu viņa vietā. Likumdevējs dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās ir paredzējis arī speciālu pilnvarojuma veidu, kas atšķiras no Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu. Dzīvokļu īpašnieku pilnvarojums slēgt līgumus viņu vietā nozīmē pārvaldnieka tiesības slēgt līgumu savā vārdā, bet dzīvokļu īpašnieku labā, interesēs un uz viņu rēķina. Šādas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtas saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku, kā to nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piektā daļa. Savukārt ar tādu līgumu, kas slēgts dzīvokļu īpašnieku vārdā, kad pārvaldnieks darbojas kā pilnvarnieks Civillikuma izpratnē, iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku atbilstoši Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa).

Minētās normas neatceļ dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas maksas saistību izpildi, jo dzīvokļa īpašniekiem atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešajai daļai ir pienākums pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu neatkarīgi no tā, vai līgumu pārvaldnieks slēdz savā vārdā (īpašnieku kopības vietā) vai dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks. Ja pārvaldes uzdevumā pārvaldnieks savā vārdā slēdz zemes nomas līgumu, bet dzīvokļa īpašnieks nenodrošina pietiekamu finansējumu, tad pārvaldnieks saglabā regresa prasības tiesību pret dzīvokļa īpašnieku, jo līgums ir noslēgts tieši dzīvokļa īpašnieku interesēs, viņu vietā un uz viņu rēķina.

Tā kā atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 7.punktam pārvaldniekam deleģētā uzdevumā ir tiesības slēgt nomas līgumu savā vārdā (īpašnieka vietā, interesēs un uz viņa rēķina), pastāvot strīdam par nomas tiesiskajām attiecībām, prasība dzīvokļu īpašnieku kopības vietā var tikt vērsta pret pārvaldnieku kā pašu nomnieku.

Nomas tiesiskās attiecības, kas, izšķirot strīdu starp zemes īpašnieku un pārvaldnieku, kuram deleģēts uzdevums slēgt līgumu dzīvokļu īpašnieku vietā, nodibinātas ar tiesas spriedumu atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piektajai daļai ir saistošas ikvienam dzīvojamās mājas īpašniekam. Šī norma piešķir pārvaldniekam regresa prasījuma tiesības pret īpašniekiem, kuri pretēji šā likuma 10.panta trešajai daļai nav nodrošinājuši finansējumu pārvaldes uzdevuma izpildei, tādā veidā negrozot atbildības principu, ka pārvaldīšanas izdevumus sedz īpašnieks.

Visā laika posmā, par kuru prasītāja lūgusi piedzīt nomas maksas parādu speciālajos normatīvajos aktos, kuri regulē piespiedu nomas tiesisko attiecību būtību un ietvarus, bija konkrēti noteikts nomas maksas apmērs, kas ēkas īpašniekam jāmaksā zemes īpašniekam uz likuma pamata (ja puses nevienojas par mazāku nomas maksu). Tāpat no attiecīgajā laika posmā spēkā esošajām tiesību normām izriet pienākums maksāt citus, ar zemes lietošanu saistītos maksājumus, tādus kā nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija (tiesību normas spēkā esības laikā) un pievienotās vērtības nodoklis (iestājoties likumā paredzētajiem priekšnoteikumiem). Minēto maksājumu apmērs laika posmā, par kuru celta prasība, ir noteikts korekti. Nav pamata šaubām, ka prasītāja precīzi un atbilstoši konkrētajā laika posmā spēkā esošajam normatīvajam regulējumam aprēķinājusi parādu, kas dzīvojamās mājas īpašniekiem izveidojies par zemes lietošanu.

Zemes piespiedu noma ir civiltiesiskā attiecība, kurā piedalās divi civiltiesību subjekti – zemes īpašnieks, no vienas puses, un dzīvokļu īpašnieku kopība, no otras puses. Tam, vai zemes īpašnieks ceļ prasību pret dzīvokļu īpašnieku kopību vai pret katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi, nav nozīmes, jo starp pusēm pastāv viena civiltiesiskā attiecība.

[4.3] Kā nepamatots noraidāms atbildētājas arguments, ka prasība tiesā celta, nepastāvot civiltiesiskam strīdam, jo prasītāja pirms prasības celšanas nav vērsusies pie atbildētājas.

Konkrētajā strīdā likums neparedz obligātu strīda ārpustiesas risināšanas kārtību. Līdz ar to atzīstams, ka pastāv strīds par prasības priekšmetu, tādējādi atbildētājas norāde uz Civillikuma 1.pantā ietvertā labas ticības principa neievērošanu no prasītājas puses ir nepamatota. Jāpiekrīt prasītājas paskaidrojumos minētajam, ka nevienā tiesību aktā viņai nav paredzēts pienākums pirms vēršanās tiesā izsmelt kādus citus tiesiskās aizsardzības līdzekļus, vai arī turpināt pārrunas ar pretējo pusi tad, ja tās priekšlikumi acīmredzami un kategoriski nav pieņemami prasītājai. Lietā nav strīda, ka starp pusēm ir bijušas pārrunas, tajā skaitā par zemes vienības atpirkšanu, taču vienošanos nav izdevies panākt.

[4.4] Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.– 4.punktā minētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabala daļu, pamatojoties uz likumu nevis līgumu. Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina, nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu, un šis tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (*sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12.punktu)*. Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nodošana lietošanā nenotiek, jo īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums turpina pastāvēt, kā arī ar likumu ir noteiktas gan zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, gan ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par nomas priekšmetu.

Apstāklis, ka starp zemes īpašnieku un atbildētāju nav noslēgts zemes nomas līgums, neatbrīvo atbildētāju no pienākuma maksāt zemes nomu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, t.i., uz likuma pamata. Prasītāja pamatoti norādījusi, ka viņai kā zemes kopīpašniecei ir tiesības par savu īpašuma tiesību ilgstošu aprobežojumu, kas izveidojies no viņas gribas neatkarīgu iemeslu dēļ, saņemt atlīdzību normatīvajos tiesību aktos noteiktajā apmērā.

[4.5] Prasītāja reģistrēta kā pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk arī – PVN) maksātāja. Normatīvo aktu nodokļu jomā izpratnē nomas maksa ir personas ienākums no nekustamā īpašuma iznomāšanas, kas apliekams ar PVN.

Likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" ir noteikts nomas maksas maksimālais apmērs, bet nomniekam tieši nav paredzēts pienākums piespiedu nomas attiecību gadījumā maksāt pievienotās vērtības nodokli, jo minēto jautājumu regulē normatīvie akti par nodokļiem.

Nepelna ievērību atbildētājas argumenti, ka tai nav jāuzņemas PVN maksājumi, kas pamatoti ar atsauci uz Augstākās tiesas 2015.gada 28.decembra spriedumā lietā Nr. SKC–110/2015 (C28261709) paustajām atziņām, jo, kā redzams no Tiesu informācijas sistēmas datiem, Augstākās tiesas rīcības sēdē 2017.gada 23.maijā pieņemts lēmums par minētās lietas izskatīšanu kasācijas kārtībā paplašinātā sastāvā.

Tādējādi secināms, ka pirmās instances tiesa pamatoti noteikusi atbildētājai pienākumu maksāt PVN.

[4.6] Ņemot vērā, ka starp pusēm izveidojušās attiecības pastāv uz likuma pamata, tās nevar kvalificēt kā komercdarījumu Komerclikuma 388.panta izpratnē, jo nav konstatējamas komercdarījuma pazīmes.

Līdz ar to atbildētājas iebildumi, ka esot iestājies Komerclikuma 406.pantā paredzētais noilgums, ir nepamatoti. Pušu tiesiskās attiecības regulē vispārējās tiesību normas, tajā skaitā Civillikuma 1895.pantā noteiktais 10 gadu noilguma termiņš, kas nav pārkāpts.

[4.6] Pamatots un apmierināms ir prasītājas lūgums noteikt maksājumu termiņus un līgumsodu par to pārkāpumu.

Ja abas puses nespēj vienoties par zemes nomas maksu un citiem ar šīm attiecībām saistītajiem apstākļiem, tad pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru pēc ieinteresētās personas prasības noteic tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (*sk. Augstākās tiesas 2007.gada 7.novembra spriedumu lietā Nr. SKC–712/2007 (C30187005) un 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr.SKC–71/2009 (C33186205)*). Respektīvi, tiesa nosaka nomas maksu (*ievērojot likumā paredzētos nomas maksas ierobežojumus*) un nomas platību (*ievērojot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību*), neuzliekot pusēm pienākumu noslēgt rakstveida līgumu, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu. Uz minēto attiecināms arī līgumsods par nomas maksas neveikšanu noteiktā termiņā. Apstāklis, ka nedz atbildētāja, nedz arī dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki ilgstoši nav veikuši nekādus maksājumus prasītājai, pēc būtības neapstrīdot pienākumu to darīt, rada pamatotas šaubas par to, vai atbildētāja pienācīgi pildīs no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošās saistības pēc prasības apmierināšanas. Tādējādi ir nepieciešams noteikt taisnīgas un samērīgas sankcijas gadījumam, ja atbildētāja savas saistības pildīs nepienācīgi.

[5] Par minēto spriedumu kasācijas sūdzību iesniedzis atbildētājas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārstāvis zvērināts advokāts Kaspars Čerbakovs.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Neizvērtējot, vai prasītāja ir godprātīgi izmantojusi savas tiesības saskaņā ar Civillikuma 1.pantu, apgabaltiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 9.pantā noteikto pušu vienlīdzības principu.

Apelācijas instances tiesai bija pienākums noskaidrot, kādi apstākļi kavēja prasītāju risināt jautājumu ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku par nomas līguma noslēgšanu. Vēl jo vairāk apstākļos, kad iepriekšējais apsaimniekotājs 2010.gadā rakstveidā aicināja prasītāju noslēgt līgumu, uz ko viņa nereaģēja un neizsniedza nevienu rēķinu. Atbildētājai kā dzīvojamās mājas pārvaldniecei nav pamata automātiski ieturēt no dzīvokļu īpašniekiem likumā noteikto nomas maksu un maksāt to zemes īpašniecei, kura par to vispār neizrāda nekādu interesi un neizsniedz rēķinus, kas ļautu pārskaitīt viņai nomas maksu.

Atbildētāja atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajai daļai ir tiesīga dzīvokļu īpašniekiem izrakstītajos rēķinos iekļaut nomas maksu tikai tad, ja ar zemes īpašnieci panākta vienošanās par zemes nomu vai taisīts tiesas nolēmums par atbildētājas pienākumu maksāt nomas maksu zemes īpašniecei. Vēršanās tiesā par zemes piespiedu nomu pēc vairāk nekā desmit gadiem ir tiesību negodprātīga izmantošana.

[5.2] Apelācijas instances tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 129.panta otrās daļas 2.punktu un nepareizi piemērojusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu, nepamatoti secinot, ka nav paredzēta strīda iepriekšēja ārpustiesas izskatīšanas kārtība. Apgabaltiesa faktiski ir piekritusi prasītājas viedoklim, norādot, ka viņai bija tiesības izvēlēties, kādiem atbildētājas priekšlikumiem piekrist vai nepiekrist,

vai arī vērsties tiesā, taču atstājusi bez ievērības to, ka /pers. B/ neiesniedza nevienu dokumentu par to, ka tā ir vai nav piekritusi atbildētājas prasījumiem.

[5.3] Apgabaltiesa nepamatoti piedzinusi no atbildētājas prasītājas labā PVN. Atbilstoši Finanšu ministrijas 2018.gada 20.februāra vēstulē Nr. 4.1-12/5/879 (*lietas 2.sējuma 127.lp.*) izteiktajam viedoklim, Eiropas Savienības tiesas judikatūrai, kā arī Augstākās tiesas 2015.gada 28.decembra spriedumā lietā Nr. SKC–110/2015 (C28261709) paustajai nostājai šis nodoklis nav piedzenams konkrētās lietas ietvaros.

[5.4] Nevar piekrist apelācijas instances tiesas atzinumam, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izskatāmajā lietā nav konstatējamas komercdarījuma pazīmes, kas nedod pamatu Komerclikuma 406.panta piemērošanai.

Lai gan nav izveidojusies vienota tiesu prakse jautājumā par komercnoilguma piemērošanu zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, Rīgas apgabaltiesas 2017.gada 11.oktobra spriedumā lietā Nr. C30454917, 2017.gada 10.novembra spriedumā lietā Nr. C30474217 un 2018.gada 3.janvāra spriedumā lietā Nr. C30478417 šīm attiecībām piemērots Komerclikumā 406.pantā paredzētais trīs gadu noilguma termiņš. Tāpat ņemams vērā Dr.iur. Jāņa Kārkliņa 2018.gada 27.februāra žurnālā „Jurista vārds" publicētais raksts „Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerctiesībās", kurā izvērsti argumentēts, kā dēļ zemes piespiedu nomas attiecībās ar komersantiem piemērojams komercdarījuma noilguma termiņš. Arī Patērētāju tiesību aizsardzības centrs norādījis, ka zemes piespiedu nomas maksas parāda prasījumiem ir piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais noilgums – trīs gadi.

[5.5] Prasība tiesā celta 2016.gada 22.novembrī un tajā iekļauti nomas maksas prasījumi, sākot no 2006.gada 1.janvāra, kas ir pretrunā ar Civillikuma 1895.pantā noteikto desmit gadu noilguma termiņu.

[5.6] Pārsūdzētajā spriedumā ignorēta Augstākās tiesas 2016.gada 20.oktobra spriedumā Nr. SKC–329/2016 (C29739512) norādītā atziņa, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros tiesa nosaka tikai līguma būtiskās sastāvdaļas. Turpretim apgabaltiesa nepamatoti noteikusi, ka atbildētājai jāmaksā nokavējuma nauda 0,2 % par katru nokavēto dienu, neņemot vērā – nokavējuma procenti nav līguma būtiska sastāvdaļa.

Motīvu daļa

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

[7] Senāts piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēja viedoklim, ka apgabaltiesai nebija pamata piedzīt no atbildētājas prasītājas labā PVN, kā arī noteikt nokavējumu procentus par saistību savlaicīgu neizpildi.

[7.1] PVN maksāšanas saistībai kā ikvienai nodokļu maksāšanas saistībai ir publiski tiesisks raksturs. Šī saistība pastāv starp valsti, no vienas puses, un attiecīgā nodokļa maksātāju, no otras puses. Turklāt valsts šajā gadījumā nedarbojas privāttiesību jomā, jo starp valsti un nodokļu maksātāju pastāv subordinācijas attiecības. Visbeidzot, nodokļa iekasēšana notiek publiski tiesisko interešu apmierināšanas nolūkā.

PVN maksātājs saskaņā ar likumu ir saimnieciskās darbības veicējs, kurš saņem samaksu par precēm vai pakalpojumiem (*Pievienotās vērtības nodokļa likuma 3.pants*), tātad šajā gadījumā – zemes īpašnieks. Valstij nav prasījuma tiesības par PVN samaksu pret ēkas īpašnieku. Tādējādi PVN maksāšanas saistība ir publiski tiesiska attiecība starp valsti un zemes īpašnieku, nevis starp valsti un ēku īpašniekiem vai zemes īpašnieku un ēkas īpašniekiem. PVN likums nav piemērojams, lai viens privāto tiesību subjekts prasītu PVN samaksu no cita privāto tiesību subjekta.

[7.2] Senāts paplašinātā sastāvā 2019.gada 9.aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC–42/2019 (*ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S*) atzina, ka likumdevējs, nosakot nomas maksas maksimālo apmēru, ir vēlējies rast iespējami taisnīgu līdzsvaru starp zemes īpašnieku un ēku īpašnieku interesēm zemes piespiedu nomas attiecībās (*17.3.2.punkts*). Veicot šo interešu līdzsvarošanu, likumdevējs arī ir ņēmis vērā iespējamo nodokļu slogu, kas jānes zemes īpašniekam. Līdz ar to nodokļa sloga elementi nav aplūkojami atrauti no maksimālās nomas maksas noteikšanas. Secinājums, ka likumdevējs ir vēlējies attiecināt nomas maksas ierobežojumu tikai uz nomas pakalpojuma tīro ekonomisko vērtību, būtu arī pretrunā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas objektīvo mērķi – noteikt piespiedu nomas maksas maksimālo apmēru un tādējādi arī minētajās tiesiskajās attiecībās iesaistīto pušu īpašuma tiesību ierobežojuma apmēru (*sal. Augstākās tiesas 2018.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC–5/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S) 9.3.punktu*).

Piespiedu nomas attiecībās zemes īpašniekam nav patstāvīgas prasījuma tiesības pret ēkas īpašniekiem par PVN samaksu un nav arī iemesla secināt, ka likumdevējs būtu noteicis normatīvu pamatu zemes īpašnieka patstāvīgam privāttiesiskam prasījumam pret ēkas īpašniekiem par PVN maksājuma kompensēšanu (*sk. Augstākās tiesas 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC–42/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S) 17.5.punktu, 2015.gada 28.decembra sprieduma lietā Nr. SKC–110/2015 (C28261709) 10.punktu*).

Tas nozīmē, ka vienošanās nepanākšanas gadījumā ar likumu skaidri noteiktais nomas maksas maksimālais apmērs nav padarīts atkarīgs no tā, vai pēc īpašuma reformas zemes īpašnieks kļūst vai nekļūst par PVN maksātāju, vai nākamais zemes īpašnieks ir vai nav šī nodokļa maksātājs (*sk. Augstākās tiesas 2018.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC–5/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S) 9.3.punktu un 2018.gada 29.augusta sprieduma lietā Nr. SKC–20/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0829.C39069214.1.S) 8.5.punktu*).

Šāds secinājums ir saskanīgs ar tiesiskās paļāvības un tiesiskās noteiktības principa būtību. Proti, tiesiskās paļāvības princips piešķir jebkuram daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekam subjektīvās tiesības vienošanās neesības gadījumā paļauties uz zemes piespiedu nomas tiesiskās situācijas risinājumu atbilstoši spēkā esošiem tiesību aktiem, proti, uz likumā noteikto maksas apmēru. Savukārt tiesiskās noteiktības princips prasa, lai indivīds skaidri zinātu, kādas tiesiskās sekas iestāsies, ja labprātīgi netiek noslēgts zemes piespiedu nomas līgums, t.i., ka šādā gadījumā zemes nomas maksa nepārsniegs likumā noteikto maksimālo apmēru. Citiem vārdiem, tā būs galīgā cena, kas jāmaksā par zemes piespiedu nomu (*sk. Senāta 2019.gada 9.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC–42/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S) 17.5.punktu*).

Tādējādi kasācijas instances tiesa paplašinātā sastāvā apstiprināja iepriekš judikatūrā izteiktās atziņas par tiesiska pamata neesību PVN piedziņai no dzīvojamās mājas īpašniekiem (vai viņu pārstāvja – apsaimniekotāja) zemes piespiedu nomas attiecību gadījumā.

[7.3] Civilprocesa likuma 5.panta sestā daļa noteic, ka tiesa, piemērojot tiesību normas, ņem vērā judikatūru, ar ko saprot „tiesu nolēmumos atrodamās juridiskās atziņas, kas ir vispārināmas un līdz ar to pielietojamas ne vien konkrētajā, bet arī citos gadījumos" *(sk. Levits E. Judikatūra – pamati, problēmas, piemērošana // Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens, Nr.1/2010, 32.lpp.)*.

Minētajā normā ietvertā noteikuma mērķis ir nodrošināt tiesas spriešanas taisnīgumu, vienveidību un tiesisko stabilitāti.

Senāts atgādina, ka atšķirībā no Eiropas Savienības Tiesas, Eiropas Cilvēktiesību tiesas un Satversmes tiesas judikatūras, kas ir vispārsaistoša spēka tiesību avots jebkurā Latvijas tiesību sistēmas nozarē, nacionālo tiesu nolēmumos izteiktajām atziņām nav normatīvi saistoša spēka (attiecībā uz civillietām izņēmums – Civilprocesa likuma 476.panta pirmajā daļā paredzētajā gadījumā), tāpēc tiesa, nonākdama pie pārliecības par līdzšinējās prakses nepareizību, var no tām atkāpties, protams, sniedzot šādas rīcības juridisko pamatojumu *(sal. Augstākās tiesas 2015.gada 22.septembra sprieduma lietā Nr.SKC–2778/2015 (C15163815) 8.punktu, 2017.gada 17.marta sprieduma lietā Nr.SKC–90/2017 (C33188110) 11.3.punktu)*.

Neraugoties uz to, ka izskatāmās lietas faktiskie un tiesiskie apstākļi būtībā ir analoģiski tiem, kādi materiālo tiesību normu piemērošanas aspektā

analizēti kasācijas instances tiesas 2015.gada 28.decembra spriedumā lietā Nr.SKC–110/2015 (C28261709), apgabaltiesa pretēji Civilprocesa likuma 5.panta sestās daļas prasībām nav paskaidrojusi, atkāpšanās no minētajā Augstākās tiesas spriedumā izteiktajām atziņām iemeslus jeb juridisko pamatojumu.

[7.4] Kasācijas sūdzībā pareizi norādīts, ka apgabaltiesai nebija pamata noteikt pieaugošu līgumsodu, kas prasības pieteikumā nosaukts par „nokavējuma procentiem" saistību savlaicīgas neizpildes gadījumā.

Vispārīgi saistību tiesiskajās attiecībās darbojas līgumu slēgšanas brīvības princips, atbilstoši kuram puses brīvi izlemj slēgt līgumu vai nē, un kādu saturu tajā ietvert.

Arī Eiropas līgumu tiesību principu 1:102.pantā iekļauta norāde, ka puses brīvi stājas līgumattiecībās un nosaka to saturu, ievērojot labas ticības un taisnīguma prasības, kā arī šo Principu pavēlošās normas (*sk. Principles of European Contract Law. Parts I and II. Edited by Ole Lando and Hugh Beale. The Hague, London, Boston: Kluwer Law International, 2000, arī Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 42.lpp.*).

Likumdevējs, akceptēdams zemes piespiedu nomas attiecības, nav vēlējies iejaukties saistību tiesību principu darbībā kopumā, ļaujot pusēm pašām vienoties par attiecīgā līguma saturu, izņēmums attiecas vienīgi uz nomas maksas apmēru.

Jautājums par saistību izpildes pastiprinājumu, t.sk. līgumsoda veidā ir viens no fakultatīvajiem līguma noteikumiem, ko puses, savstarpēji vienojoties, kā to paredz Civillikuma 1717.pants, var ietvert līgumā.

Kasācijas instances tiesa jau iepriekš norādījusi, ka civiltiesiskā saistība var pastāvēt bez noteikta vai līgumā ietverta līgumsoda. Lai gan piespiedu tiesisko attiecību gadījumā tiesa noteic šo attiecību būtiskās sastāvdaļas, kas atbilstoši Civillikuma 2124.pantam ir nomas maksa un nomas priekšmets, tā nelemj par līgumsodu vai citiem nosacījumiem, par kuriem puses nevar vienoties un kuri nav nepieciešami līguma/saistību esībai (*sal. Augstākās tiesas 2016.gada 20.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC–329/2016 (C29739512) 9.punktu*).

Tādējādi atzīstams, ka noteikt pienākumu maksāt līgumsodu saistību izpildes nokavējuma gadījumā, otrai līgumslēdzēja pusei neizsakot nepārprotami skaidru gribu uzņemties šādu saistību tiesību pastiprinājumu, nav ne tiesiski, ne pamatoti, jo tas ir pušu privātautonomijas principa pārkāpums.

[8] Kasācijas sūdzības iesniedzējs uzskata, ka konkrētajā lietā nav piemērojams Civillikuma 1895.pantā noteiktais vispārīgais desmit gadu noilguma termiņš, bet gan Komerclikuma 406.panta regulējums.

[8.1] Komerclikuma 406.pants noteic, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš.

Atbilstoši šā paša likuma 388.pantam komercdarījumi ir komersanta darījumi, kurus tas noslēdzis savas komercdarbības ietvaros, turklāt šo jēdzienu jāuztver paplašināti, saprotot ar to katru darbību vai rīcību (t.sk., darījumam līdzīgu darbību), kas rada kādas prasījuma tiesības un kas ir vērstas uz darbību nolūkā gūt peļņu. Tādējādi ikviens prasījums, kura īstenošana pēc satura atbilst Komerclikuma 1.panta otrajā daļā definētajam komercdarbības jēdzienam, proti, kas vērsts uz peļņas gūšanu, ir pakļauts Komerclikuma 406.panta tvērumam. Tas izriet no komerctiesiskā noilguma regulācijas mērķa – radīt tiesisko stabilitāti un noteiktību komerctiesiskajā apgrozībā. Komersantam kā profesionālam tiesisko attiecību dalībniekam ir zināšanas un iespējas savlaicīgi kārtot savas lietas.

Senāts paplašinātā sastāvā 2019.gada 30.maija spriedumā lietā Nr. SKC–104/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0530.C30524615.3.S) atzina, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām piemērojams Komerclikuma 406.pants gadījumā, ja zemes īpašnieks ir komersants.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītājas vārdā dokumentus, piemēram, prasības pieteikumu (*lietas 1.sējuma 5.–10.lp*), prasības pieteikuma papildinājumus (*lietas 1.sējuma 89.–91.lp.*) apelācijas sūdzību (*lietas 2.sējuma 3.–9.lp.*) un prasības pieteikuma precizējumus (*lietas 2.sējuma 63.–64.lp.*) sagatavojusi un iesniegusi prasītājas pārstāve zvērināta advokāte Inta Brūvere. Tāpat no lietā esošajiem orderiem (*lietas 1.sējuma 13.lp., lietas 2.sējuma 12.lp.*) un pilnvaras (*lietas 1.sējuma 14.lp.*) redzams, ka /pers. B/ kā fiziska persona pilnvarojusi advokāti Intu Brūveri procesuālo darbību veikšanai konkrētās civillietas ietvaros.

Savukārt prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāja veic sev piederošā nekustamā īpašuma pārvaldīšanu kā individuālais komersants. Prasības pieteikuma precizējumos, kas iesniegti apelācijas instances tiesā 2017.gada 29.decembrī (*lietas 2.sējuma 63.–64.lp.*) un kuros prasījumi noformulēti to galīgajā redakcijā, lūgts noteikt, ka nomas maksas, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un PVN parāds, kā arī nomas maksa maksājama uz IK /Nosaukums A/ bankas kontu.

Lietā esošā Uzņēmumu reģistra 2004.gada 17.decembra lēmuma un komersanta reģistrācijas apliecības apliecina, ka prasītāja 2004.gada 17.decembrī reģistrēta komercreģistrā un ar pievienotās vērtības nodokli apliekamās personas reģistra kā individuālā komersante ar nosaukumu IK /Nosaukums A/ (*lietas 1.sējuma 29.–31.lp.*).

Komerclikuma 74.pants noteic, ka individuālais komersants ir fiziskā persona, kura kā komersants ierakstīta komercreģistrā. Atbilstoši šā likuma 76.panta pirmajai daļai individuālais komersants, izmantojot savu firmu, var slēgt darījumus, kas saistīti ar komercdarbību, kā arī būt prasītājs un atbildētājs tiesā. Savukārt saskaņā ar šā panta trešo daļu prasījumi pret individuālo komersantu, kuri izriet no tā veiktās komercdarbības, noilgst triju gadu laikā pēc tā izslēgšanas no komercreģistra, ja prasījums nav pakļauts īsākam noilguma termiņam. Turklāt fiziska persona kā individuālais komersants atbild par savām saistībām ar visu savu mantu (*Komerclikuma 76.panta otrā daļa*).

Ņemot vērā minētajās normās noteikto regulējumu, atzīstams, ka tiesai, lai noskaidrotu, vai strīda izšķiršanai piemērojams Komerclikums, jāvērtē, vai saistības uz darījuma vai likuma pamata fiziska persona uzņēmusies saistībā ar savu komercdarbību. Proti, vai fiziska persona pilda saistības kā komersants, jo atbilstoši Komerclikuma 3.panta pirmajai daļai komercdarbību regulē šis likums.

[8.2] /pers. B/ cēlusi tiesā prasību kā fiziska persona, bet piedzīto parādu lūgusi ieskaitīt individuālā komersanta /Nosaukums A/ bankas kontā. Līdz ar to apgabaltiesai vajadzēja vērtēt, vai nomas attiecībām piemīt komercdarījuma pazīmes.

Konkrētajā gadījumā apelācijas instances tiesa atzinusi, ka starp pusēm izveidojušās zemes nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, tādēļ tās nevar kvalificēt kā komercdarījumu Komerclikuma 388.panta izpratnē, jo nav konstatējamas komercdarījuma pazīmes.

Senāts minētajam apgabaltiesas secinājumam nevar piekrist, jo, lai arī likumiskām (piespiedu) nomas attiecībām nav brīvprātības rakstura – tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka vai ēku īpašnieka gribas uz likuma pamata (kas aprobežo zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu, vienīgi paredzot viņam tiesības saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu), tomēr izšķirošais apstāklis ir nevis tas, vai saistību tiesība radusies uz darījuma vai likuma pamata, bet gan tas, vai saistību tiesība ir komersanta saimnieciskās darbības elements, t.i., vai komersants, pamatojoties uz šo saistību, gūst sistemātisku ekonomisku labumu, tātad veic komerctiesisko apriti (*sk. Dr.iur. J.Kārkliņš. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerctiesībās. Jurista Vārds, 27.02.2018./Nr. 9 (1015)*), kas pakļauta Komerclikuma 406.panta regulējumam.

Tādējādi atzīstams, ka Komerclikuma 388.pantu apelācijas instances tiesa uz konkrētās lietas apstākļiem attiecinājusi bez pietiekama pamata.

[8.3] IK /Nosaukums A/, kuras pamatdarbības veids atbilstoši Uzņēmumu reģistra datu bāzē pieejamajai informācijai ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (/nosaukums/).

Tajā pašā laikā no VZD datiem redzams, ka prasītāja ieguvusi īpašuma tiesības uz ½ domājamām daļām no zemesgabala /adrese A/, un /adrese B/, zemes reformas rezultātā – ar Rīgas pilsētas zemes komisijas /datums/lēmumu Nr. 10/15. Līdz ar to var teikt, ka prasītāja nav ieguvusi savā īpašumā zemesgabalu, lai gūtu garantētus ienākumus par zemes lietošanu, kuriem faktiski ir bezstrīda raksturs, jo zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu nosaka likums.

Tādējādi apelācijas instances tiesai primāri bija jānoskaidro, vai /pers. B/ uzskatāma par komersantu Komerclikuma izpratnē, proti, vai konkrētajām nomas attiecībām piemīt komercdarījuma pazīmes. Gadījumā, ja apelācijas instance gūtu apstiprinošu atbildi, tad tam, vai saistība starp zemes īpašnieku un ēkas īpašniekiem radusies uz likuma vai darījuma pamata, nav nekādas juridiskas nozīmes, lai vērtētu, vai prasījumam ir piemērojams Komerclikuma 406.panta regulējums. Būtiski noskaidrot, vai komersanta prasījums ir komerctiesiskas dabas (Komerclikuma 1.panta otrā daļa). Ja prasījums ir komerctiesiskas dabas, tad nav pamata piemērot desmit gadu noilguma termiņu. Turklāt jāņem vērā, ka trīs gadu noilgums nav prekluzīvs termiņš. Komersantam pastāv iespēja šo termiņa tecējumu atjaunot ar atgādinājumu (Civillikuma 1905.pants). (*sk. Dr.iur. J.Kārkliņš. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerctiesībās. Jurista Vārds. 27.02.2018./Nr.9(1015)*).

[9] Iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka pārsūdzēto spriedumu nevar atzīt par tiesisku, kas ir pamats kasācijas sūdzības apmierināšanai.

Tā kā apelācijas instances tiesas spriedums tiek atcelts, atbildētājai saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu atmaksājama drošības nauda.

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda:

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 15.februāra spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore M.Zāģere

Senatore I.Lauka

Senators V.Maksimovs