ECLI:LV:AT:2019:0717.C30601915.2.S
Lieta Nr. C30601915, SKC-43/2019
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2019.gada 17.jūlijā

Senāts šādā sastāvā:
senators referents Intars Bisters,
senatore Marika Senkāne,
senatore Mārīte Zāģere
izskatīja rakstveida procesā DzĪKS „Zinātne" kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 13.februāra spriedumu SIA „Garantiju aģentūra" prasībā pret DzĪKS „Zinātne" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, zemes nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA „Garantiju aģentūra" 2015.gada 27.augustā cēlusi prasību tiesā pret DzĪKS „Zinātne" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, zemes nomas maksas parāda 100 857,86 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 11 679,10EUR piedziņu.

Prasībā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Laika posmā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 9.septembrim maksātnespējīgā SIA „OFI" bija zemesgabala 18 245 m^2 platībā /adrese/, domājamo daļu īpašniece.

Uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas/adrese/ un garāžu komplekss. Visas būves apsaimnieko DzĪKS „Zinātne".

Ēku uzturēšanai funkcionāli nepieciešams viss zemes īpašums, tāpēc starp zemes īpašnieci un dzīvokļu īpašnieku kopību, kuru pārstāv ēku pārvaldniece DzĪKS „Zinātne", izveidojušās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

[1.2] Starp maksātnespējīgo SIA „OFI" un DzĪKS „Zinātne" zemes nomas līgums rakstveidā nav bijis noslēgts.

Par laika posmu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 9.septembrim DzĪKS „Zinātne" izveidojies parāds 112 536,95 EUR, ko veido zemes īpašniecei nesamaksātā zemes nomas maksa 100 857,86 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 11 679,10 EUR (līdz 31.12.2014.).

[1.3] Maksātnespējas procesā maksātnespējīgās SIA „OFI" administrators ir atsavinājis gan nekustamo īpašumu, gan prasījuma tiesības pret debitoriem.

Cesijas akts apstiprina, ka prasījuma tiesības pret zemes lietotājiem nodotas maksātnespējīgai SIA „Garantiju aģentūra".

[1.4] Prasība pamatota ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2. ^{1} daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54. pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13. pantu, Civillikuma 1798., 1838., 2123. un 2124. pantu un likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli" 3. panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016.gada 4.jūlija spriedumu prasība noraidīta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2017.gada 13.februāra spriedumu prasību apmierināja.

Tiesa atzina, ka starp zemesgabala /adrese/, domājamo daļu īpašnieci maksātnespējīgo SIA "OFI" kā iznomātāju un ēku /adrese/u n /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību, ko pārstāv atbildētāja, kā nomnieku laika posmā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 8.septembrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības, kurās nomas priekšmets ir zeme 18 245 m^2 platībā ar nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesa par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 8.septembrim no atbildētājas prasītājas labā piedzina zemes nomas maksu 100 857,86 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 11 679,10 EUR, noteica prasītājai tiesības saņemt no atbildētājas 6% gadā no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

Tiesa no atbildētājas prasītājas labā piedzina ar lietas vešanu saistītos izdevumus 4 535,55 EUR un tiesas izdevumus 2 547,56 EUR, valsts ienākumos piedzina tiesas izdevumus 2 556,86 EUR.

Spriedumā norādīts šāds pamatojums.

[3.1] Zemes nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašnieci un ēku īpašniekiem pastāv uz likuma pamata. Nomas maksa 6% no zemes kadastrālās vērtības noteikta likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 2. ^{1}daļā, bet nomājamā zemes platība 18 245 m^2 - ar administratīvu aktu, kā tas izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta.

Atbildētāja likumā noteiktā kārtībā nav apstrīdējusi nedz prasītās nomas maksas apmēru, nedz dzīvojamām mājām piesaistītā zemesgabala platību.

Atbildētāja nav pierādījusi savu iebildumu, ka katrai dzīvojamai ēkai piesaistāmā zemesgabala platība būtu nosakāma atsevišķi, pamatotību.

[3.2] Pirmās instances tiesa izdarījusi kļūdainu secinājumu, ka prasītājai ir cedētas tiesības iznomāt zemi. Šīs tiesības neapšaubāmi pieder zemes īpašniekam, taču ne Civillikuma 1798. panta, ne 1799.panta tiesību normas neierobežo zemes īpašnieka tiesības cedēt naudas prasījumus, kas izriet no šīm tiesiskajām attiecībām, kā tas ir izskatāmajā lietā.

Prasījums konstatēt, ka starp bijušo zemes īpašnieci maksātnespējīgo SIA „OFI" un atbildētāju pastāvējušas zemes nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata, nav tulkojams kā nomas tiesību cesija prasītājai. Atbilstoši Civillikuma 1800.pantam uz cesionāru pāriet tikai prasījuma tiesība, bet ne

līgumiskā saistība, no kuras šī tiesība izriet. Apstāklis, ka starp zemes īpašnieku un atbildētāju nav noslēgts zemes nomas līgums, neierobežo zemes īpašnieka tiesības saņemt zemes nomas maksu uz likuma pamata.

Cesijas akts noslēgts atbilstoši Maksātnespējas likuma 111.panta sestajai daļai, saskaņā ar kuru visa parādnieka manta ir pārdodama sešu mēnešu laikā pēc juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas.

Tam, ka cesijas akts noslēgts jau pēc zemes atsavināšanas 2014.gada 24.septembrī, izskatāmajā lietā nav izšķirošas nozīmes, jo termiņu nomas maksas parāda piedziņai noteic Civillikuma 1895.pants. Īpašuma atsavināšana neizbeidz iepriekšējā zemes īpašnieka tiesības prasīt nomas maksas parādu.

[3.3] Nepamatota ir arī atbildētājas atsauce uz Komerclikuma 406.pantu, jo uz likuma pamata pastāvošas zemes nomas tiesiskās attiecības nav komercdarījums, kuram piemērojama minētā likuma norma.

[4] Par apelācijas instances tiesas spriedumu atbildētāja iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Nomas tiesisko attiecību būtiska sastāvdaļa ir nomas priekšmets.

Tiesvedības ierosināšanas stadijā, novēršot trūkumus prasības pieteikumā, prasītāja iesniedza Valsts zemes dienesta izziņas par atbildētājas pārvaldīto dzīvojamo māju saistību ar zemi (*sk. lietas 51.-60.l.lpp*). Tādējādi pati prasītāja noteica prasības robežas. Atbildētājas pārvaldīto ēku uzturēšanai nepieciešama zeme 15 404 m^2 nevis 18 245 m^2. Tas nozīmē, ka gan prasībā, gan apelācijas sūdzībā norādītais aprēķins bija nepareizs.

[4.2] Tiesa nav piemērojusi Komerclikuma 406.pantu, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas.

Nav noliedzams, ka gan prasītāja, gan cedents ir komersanti, kuru noslēgtie darījumi saskaņā ar Komerclikuma 389.pantu ir komercdarījumi. Apstāklis, ka šāds darījums (piespiedu nomas tiesiskās attiecības) ir noteikts ar likumu, nemaina komercdarbības būtību.

No ieraksta zemesgrāmatā redzams, ka SIA „OFI" zemesgabala domājamās daļas nopirkusi.

Prasība tiesā par nomas maksas parāda piedziņu celta tikai 2015.gada 27.augustā. Tas nav attaisnojams novilcinājums komersantam, kas uz pirkuma līguma pamata iegādājies ar daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām apgrūtinātu zemi. Līdz prasības celšanai pirmstiesas brīdinājumi vai kādi citi cedenta paziņojumi nav bijuši. Tas nozīmē, ka saskaņā ar Komerclikuma 406.pantu ir iestājies noilgums visiem tiem prasījumiem, kas pastāvējuši līdz 2012.gada 27.augustam.

Strīdā nav tiesiskas nozīmes apstāklim, ka prasības celšanas brīdī cesionāre bija maksātnespējīga.

[4.3] Ir izvērtējams, vai piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ar likumu noteiktā maksa 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības atbilst samērīguma un tiesiskuma principiem, kā arī tiesību normām ar augstāku juridisko spēku, proti, Latvijas Republikas Satversmes 1. un 92.pantam.

Nav tiesiski un samērīgi, ka prasītā nomas maksa par vienu gadu sasniedz tādu summu, kas atbilst visa nomas priekšmeta vērtībai.

Motīvu daļa

[5] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums atceļams.

[6] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu un šā likuma 54.pantu zemes piespiedu nomas attiecību subjekts primāri ir mājas īpašnieks (dzīvokļu īpašnieku kopība).

Lietā netiek apstrīdēta zemes nomas tiesisko attiecību risināšana tiesas ceļā, pieaicinot lietā kā atbildētāju ēku /adrese/ un /adrese/ pārvaldnieci DzĪKS „Zinātne", kas rīkojas katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības uzdevumā.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā noteikts, ka nomas priekšmets ir attiecīgās dzīvojamās mājas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals.

Tas, ka vairākas mājas atrodas uz vienam īpašniekam piederošas zemes, šo nomas priekšmeta noteikšanas pamatprincipu neietekmē. Respektīvi, katras mājas dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums maksāt nomas maksu par zemi tādā platībā, kāda funkcionāli nepieciešama mājas uzturēšanai.

Apstāklim, ka uz šī zemesgabala esošās vairākas dzīvojamās mājas apsaimnieko viena pārvaldniece - DzĪKS „Zinātne" pretēji tiesas pieņēmumam nav nekādas nozīmes. Pirmkārt, minētā sabiedrība rīkojas (tostarp iekasējot zemes nomas maksu) katras individuālas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku uzdevumā. Otrkārt, šī sabiedrība savas funkcijas veic, pamatojoties uz katras atsevišķas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu. Treškārt, zemes piespiedu nomas attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un patstāvīga īpašuma objekta – dzīvojamās mājas – dzīvokļa īpašniekiem nevis viņu pārstāvi DzĪKS „Zinātne", kas izslēdz pamatu runāt par visām mājām vienotu, nedalītu nomas priekšmetu.

Tiesa ir ignorējusi pierādījumus lietā par katrai dzīvojamajai mājai piesaistīto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (*sk. lietas 51.-60.lpp.*), kas tādējādi noveda pie nomas priekšmeta ēkām /adrese/ un /adrese/, acīmredzami nepareizas noteikšanas.

Tāpat bez ievērības atstāts apstāklis, ka uz strīdus zemesgabala kā patstāvīgs īpašuma objekts atrodas arī garāžu komplekss. Tiesa šo būvju īpašnieku nemaz nav skaidrojusi.

Tas liecina, ka tiesa nav izpildījusi Civilprocesa likuma 8.panta pirmās daļas prasības par apstākļu, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, noskaidrošanu lietā. Līdz ar to jāatzīst, ka pārsūdzētais spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 189., 190.pantā un 193.panta piektajā daļā noteiktajiem priekšrakstiem.

[7] Senāts atzīst par pareizu kasācijas sūdzības iesniedzējas argumentu, ka Komerclikuma 406.pantā paredzētais noilguma regulējums pretēji apelācijas instances tiesas norādītajam ir piemērojams prasījumiem, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kurās zemes īpašnieks ir komersants.

Atbilstoši Komerclikuma 406.pantam no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš.

Šīs normas tvērums attiecas uz ikvienu prasījumu, kurš izriet no komerctiesiskās aprites, proti, ir komerctiesiskas dabas. Citiem vārdiem, ikviens komersanta prasījums, kura īstenošana pēc satura atbilst Komerclikuma 1.panta otrajai daļai, proti, vērsts uz peļņas gūšanu, ir pakļauts Komerclikuma 406.panta regulējumam, nodrošinot komercdarbībā tiesisko stabilitāti un noteiktību.

Nomas attiecību piespiedu rakstura pazīmei (nav iespējas brīvi vienoties par nomas priekšmetu) komercdarbības konstatēšanā nav izšķirošas nozīmes, jo šāda pazīme nebija šķērslis komersantam prognozēt saimniecisko darbību, iegādājoties apgrūtinātu zemi. Gluži pretēji, tā ir attiecīgā komersanta biznesa modeļa pamatā – gūt garantētus ienākumus zemes nomas maksas veidā, kuriem faktiski ir bezstrīda raksturs, jo zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu nosaka likums.

Šādu tiesību normas iztulkojumu Senāts sniedzis 2019.gada 30.maija spriedumā, paplašinātā sastāvā izskatot lietu Nr. SKC-104/2019

(C30524615), un 2019.gada 28.jūnija spriedumā lietā Nr. SKC-172/2019 (C30522215).

[8] Apkopojot iepriekš teikto, Senāts secina, ka apelācijas instances tiesas spriedumu nevar atzīt par tiesisku, kas ir pamats kasācijas sūdzības apmierināšanai.

DzĪKS „Zinātne" saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu atmaksājama drošības nauda.

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda:

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 13.februāra spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Atmaksāt DzĪKS „Zinātne" drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senators	I. Bisters
Senatore	M. Senkāne
Senatore	M. Zāģere