Lietas Nr. C30435716

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Liepājā 2016.gada 19.decembrī

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja: Z.Zaiceva
tiesneši L.Vēbere un B.Ķeire
ar sekretāri /sekretāre/

izskatīja atklātā tiesas sēdē apelācijas kārtībā civillietu AS "Latzemes nekustamie īpašumi" (iepriekš maksātnespējīgā AS "Reversed") maza apmēra prasībā pret /persona E/ par parāda piedziņu, sakarā ar atbildētāja apelācijas sūdzību par Talsu rajona tiesas 2016.gada 16.augusta spriedumu.

Aprakstošā daļa

2016.gada 22.janvārī ar 2016.gada 21. jūnija grozījumiem maksātnespējīgā AS "Reversed" (pēc nosaukuma maiņas "Latzemes nekustamie īpašumi") cēlusi tiesā maza apmēra prasību pret /persona E/, lūdzot piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai zemes nomas maksu 611,59 EUR, pievienotās vērtības nodokli 128,43 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu 69,07 EUR par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim.

Prasībā norādīts, ka maksātnespējīga AS "Reversed", SIA "Latzeme" un /persona F/ no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim bija zemes nekustamā īpašuma Kastrānes ielā, /adrese/, Rīgā, kadastra Nr./numurs A/, īpašnieki. Zemes īpašums tiek lietots vairāku ēku, tajā skaitā, ēkas /adrese/ k 2, Rīgā uzturēšanai, kam nepieciešama zemes gabala daļa 2813 kv.m. platībā. /persona E/ minētajā laika posmā ir dzīvokļa īpašuma /adrese/ īpašniece. Starp zemes īpašniekiem un ēkas dzīvokļu īpašniekiem pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības. Prasībā norādīts, ka dzīvokļu īpašnieki ir iebilduši, ka veikuši zemes nomas maksājumus ēkas bijušajam apsaimniekotājam, bet pierādījumi, tam ka apsaimniekotājs naudas līdzekļus būtu nodevis zemes īpašniekiem nav.

Ar Talsu rajona tiesas 2016.gada 16.augusta spriedumu prasība apmierināta, no atbildētājas par labu prasītājai piedzīts zemes nomas maksas parāds 611,59 EUR, pievienotās vērtības nodoklis 128,43 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāds 69,07 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 70 EUR. Par labu valstij no atbildētājas piedzīta valsts nodeva 121,36 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10,15 EUR.

Tiesa secinājusi, ka lietā nav strīda par to, ka AS "Reversed", SIA "Latzeme" un /persona F/ no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim bija zemes nekustamā īpašuma Kastrānes ielā, /adrese/, Rīgā, kadastra Nr./numurs A/, īpašnieki, savukārt, atbildētāja dzīvokļa īpašuma /adrese/, īpašniece. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība uzturēšanai un apsaimniekošanai noteikta 2813 kv.m. platībā.

Tiesa pamatojusies uz likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"12.panta $2.^1$ daļu, likumu "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.punktiem, kā arī ņēmusi vērā Latvijas Republikas Augstākās tiesa Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-71/2009 norādīto un atzinusi, ka atbilstoši norādīto likuma normu jēgai, zemes īpašniekam jāiznomā un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā zemes nomas maksa par dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu par visu zemes lietošanas laiku.

Tiesa novērtējusi, ka lietā starp pusēm nav strīda, ka zemes nomas līgums dzīvojamās mājas īpašnieku kopībai ar prasītāju nav noslēgts, taču atzinusi, ka tas neatņem prasītājai tiesības prasīt zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un, ievērojot nomas attiecību pastāvēšanu uz likuma pamata, pamatota ir zemes nomas maksas parāda piedziņa par iepriekšēju periodu, t.i., kopš 2010.gada 1.janvāra.

Tāpat tiesa atzinusi, ka ir apmierināma arī prasība par pievienotās vērtības nodokļa samaksas pienākumu un pienākumu kompensēt zemes nodokļa maksājumu par prasībā norādīto periodu.

Novērtējot atbildētājas iebildumus par to, ka nomas maksu ir maksājusi apsimniekotājam SIA "Tomo nami", tiesa atzinusi, ka minētais apliecina, ka atbildētāja atzīst faktu, ka starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, ka atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus, ka strīdus summu ir samaksājusi.

Attiecībā uz atbildētājas iebildumiem par to, ka prasītājai nav tiesību citu kopīpašnieku vārdā celt prasību pret atbildētāju par zemes nomas maksas piedziņu, tiesa atsaukusies uz Civillikuma 1067., 1068.pantiem un atzinusi, ka prasītājas tiesības celt prasību apstiprina 2010.gada 4.jūnija Kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līguma 1.-4.punkts.

Savukārt attiecībā uz atbildētājas iebildumiem kas saistīti ar iespējami maksātnespējas administratores E.Dupates un viņas pilnvarotās personas zvērināta advokāta N.Šlitkes iespējamām nelikumīgām un negodprātīgām darbībām AS "Reversed" maksātnespējas procesā, tiesa norādījusi, ka šie iebildumi nav saistāmi ar minētās prasības priekšmetu un līdz ar to atstājami bez ievērības.

Par šo tiesas spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja, norādot, ka spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apmērā.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja uzskata, ka spriedums ir nepamatots un atceļams. Tiesa ir pieļāvusi vairākus procesuālus un materiālo normu pārkāpumus, kā arī lietā nepareizi konstatēti fakti un novērtēti pierādījumi.

Norāda, ka atbildētāja nav saņēmusi prasības grozījumus, līdz ar to nav varējusi sagatavoties tiesas procesam un uzskata, ka prasība ir celta tikai par 2010.gadu. Norāda, ka paskaidrojumā minējusi 2011.-2012.gadus vienīgi ar domu pierādīt faktu, ka prasība par 2010.gada parāda piedziņu bija ceļama pret ēku pārvaldnieku, kā to prasītājs darījis 2011.gadā.

Maksātnespējīgās AS "Reversed" administratore pilnvarojot Normundi Šlitki pārstāvēt administratores intereses tiesā ir nonākusi interešu konflikta situācijā, Normundam Šlitkem nebija tiesību celt prasību citu kopīpašnieku vārdā. Bez tam apelācijas sūdzībā norādīts uz apstākļiem, kas liecina par AS "Reversed" administratores E.Dupates nelikumīgām darbībām sabiedrības maksātnespējas procesa ietvaros.

Norādīts, ka 2016.gada 15.aprīlī stājies spēkā Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 21.janvāra spriedums lietā Nr.C30716311, ar kuru no SIA "Tomo nami" par labu prasītājai piedzīts nomas maksas parāds par laiku no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam. Līdz ar to, par 2010.gadu prasītājam arī bija jāvēršas pret SIA "Tomo nami" un prasība pret atbildētāju ir noraidāma.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja paskaidro, ka, neskatoties uz to, ka prasība par 2011.-2013.gadiem netika celta, paskaidro, ka atbildētāja nomas maksu par 2011.-2012.gadiem ir veikusi, ko pierāda prasītāja apgalvojumi lietā Nr.C307016311, ka SIA "Tomo nami" naudas līdzekļus veido maksājumi par komunālajiem pakalpojumiem par 2011.-2012.gadu, tajā skaitā nomas maksu no ēku iedzīvotājiem. Apelācijas sūdzībā norādīts uz SIA "Tomo nami" vēstuli Nr.16.04.27.07. par naudas līdzekļiem, kas atrodas zvērināta tiesu izpildītāju kontā un ir nododami prasītājai, tā novēršot riskus, ka dzīvojamo māju īpašniekiem par zemes nomu būs jānorēķinās atkārtoti.

SIA "Tomo nami" 2016.gada 29.jūnija kreditoru sapulcē ir nolemts, ka apķīlātā naudas summa par 2011.-2012.gadiem, ko /adrese/ ielas dzīvokļu īpašnieki ir samaksājuši SIA "Tomo nami" par zemes nomu, tiek pārskaitīta prasītājai, kas izdarīts augusta beigās, un līdz ar to ir pierādīts, ka atbildētājai par šo periodu parāda nav.

Tāpat apelācijas sūdzības iesniedzēja uzskata, ka sakarā ar to, ka prasība par nomas maksu par 2010.gadu celta 2016.gada 15.janvārī, tiesa ir pieļāvusi materiālo tiesību normu pārkāpumu, nepareizi tulkojot Komerclikuma normas. Tiesa kļūdaini secinājusi, ka attiecībā uz prasītājas prasījumiem nav piemērojamas Komerclikuma tiesību normas, tostarp nosacījumi par noilgumu komercdarījumiem, jo nomas tiesiskās attiecības esot izveidojušās uz likuma pamata. Prasītājs neapstrīdami ir komersants Komerclikuma izpratnē un līdz ar to uz prasītāju piemērojams tiesiskais regulējums par komercdarījumiem. Apelācijas sūdzības iesniedzēja uzskata, ka, nekustamā īpašuma zemes nomas maksājumiem par 2010.gadu ir iestājies noilgums jau 2015.gadā.

Apelācijas sūdzībā arī norādīts, ka SIA "Tomo nami" un AS "Reversed" pret kuriem ir ierosināti kriminālprocesi, ir atbildīgi par savstarpējo saistību zemes nomas maksas kārtošanā neizpildi.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja uzskata, ka tiesa nav ņēmusi vērā visus prasītāja izdarītos pārkāpumus, kā arī nav devusi savu vērtējumu tiem.

Tā apelācijas sūdzības iesniedzēja uzskata, ka :

- nav ievērots likuma nosacījums, ka prasība par 2010.gadu par zemes nomas maksas parāda piedziņu, kur zemes noma ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība, ir ceļama pret ēku apsaimniekotāju SIA "Tomo nami";
- nav pierādīta parāda esamība strīdā par 2010.gadu;
- prasītāja ir manipulējusi ar faktu izklāstīšanu, norādot, ka nav saņemta zemes nomas maksu ne no atbildētājas, ne no SIA "Tomo nami" un vienlaikus nenoliedzot savu pretenziju esamību par periodu, par kuru kā atbildētājs tika atzīts apsaimniekotājs SIA "Tomo nami" (lietā Nr. C30716311, Rīdas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 21.javāra spriedums);
- minot parādu par 2011.2012.gadiem un parāda summas pamatotību, bez prasības celšanas, prasītāja nav paziņojusi, ka apķīlātā naudas summa, kuru SIA "Tomo nami" ir saņēmusi no /adrese/ ielas iedzīvotājiem, ir pārskaitīta prasītājai, tādējādi nav pierādīta parāda esamība;
- prasītāja nav pildījusi vairākus speciālajos likumos noteiktos pienākumus un kompetences
- atbilstoši Maksātnespējas likuma 63.pantam nebija tiesības pilnvarot Normundu Šlitki parakstīt prasības pieteikumu prasītājas interesēs, līdz ar ko nav ievērotas Civilprocesa likuma 9.[1] panta, 127.panta pirmās daļas, 223.panta otrās daļas prasības un Normundam Šlitkem nav civilprocesuālās rīcībspējas un prasības tiesības pret atbildētāju.

Apelācijas sūdzībā lūgts pirmās instances spriedumu atzīt par nepamatotu un nelikumīgu; atzīt prasītājas pārstāvi zvērinātu advokātu N.Šlitki par personu, kurai nav civilprocesuālās rīcībspējas un prasības tiesības pret atbildētāju par zemes nomas parāda piedziņu par 2010.gadu; prasītājas prasību pret atbildētāju par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas noteikšanu par 2010.gadu kopā ar pievienotās vērtības nodokli 225,83 EUR noraidīt; spriedumu daļā par nomas maksas parāda piedziņu par 2011.-2013.gadu par summu 514,19 EUR atcelt un lietu pret atbildētāju izbeigt.

Motīvu daļa

Pārbaudījusi lietas materiālus, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība apmierināma.

Civilprocesa likuma 440.[1] pantā paredzēts, ka šīs kategorija lietas apelācijas instancē izskata Civilprocesa likuma 52.-54.nodaļā noteiktajā kārtībā, ievērojot 54.[1] nodaļā paredzētos izņēmumus.

Tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums daļā par atbildētājas iebildumiem uz prasību - attiecībā uz prasītājas tiesībām celt prasību un attiecībā uz iespējamu maksātnespējas administratora un pilnvarotās personas iespējamām nelikumīgām darbībām, ir pareizs un pilnībā pietiekams, kam tiesas kolēģija pievienojas. Līdz ar to, saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, tiesas kolēģija, lietas faktisko apstākļu juridisko novērtējumu un apsvērumus, ko devusi pirmās instances tiesa un kam apelācijas instances tiesa pievienojas, šajā spriedumā atkārtoti nesniedz.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Kaut arī pirmās instances spriedums daļā par prasības apmierināšanu ir pareizs un tiesas kolēģija pievienojas spriedumā ietvertajam pamatojumam, tomēr ņemot vērā atbildētājas iebildumos uz prasību un apelācijas sūdzībā norādītos argumentus, tiesas kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesas spriedums nav pietiekami motivēts un šajā spriedumā izklāstāmi papildus motīvi prasības apmierināšanai.

Tiesas kolēģija ņem vērā Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu, kas noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa noteic, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Attiecībā uz atbildētājas norādīto faktu, ka dzīvokļu īpašniekiem nav noslēgts zemes nomas līgums ar zemes īpašnieku, tiesas kolēģija norāda, ka saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.punktu zeme un uz tā esošā daudzdzīvokļu māja konkrētajā gadījumā ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti.

Tas nozīmē, ka zemes un ēkas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku, tajā skaitā, atbildētājas) starpā pastāv likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa un likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54.pants, kur zemes likumiskās (piespiedu) nomas gadījumā ir noteiktas abas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas - nomas maksa, kas noteikta ar likumu un nomājamā zemes platība, kas noteikta ar administratīvo aktu.

Ņemot vērā, ka starp pusēm nav noslēgts zemes nomas līgums, līdz ar ko starp pusēm pastāv likumiskā (piespiedu) noma. Kā norādīts judikatūra un tiesību doktrīnā, tad rakstveida līguma noslēgšana pušu starpā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem *(skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta lietu Nr. SKC-71/2009 un SKC-43/2011; K.Torgāns, Saistību tiesības, TNA,R., 2014, 347.lpp).*

Tā kā pušu starpā pastāv likumiskās (piespiedu) zemes nomas tiesiskās attiecības, prasītāja pamatoti ir aprēķinājusi zemes nomas maksu sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, kā to paredz likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa, proti, ja uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Civillikuma 1069.pants noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopēju lietu.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantu (likuma redakcijā līdz 2011.gada 1.janvārim) dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam (..). No minētā izriet, ka katram dzīvokļa īpašniekam ir jāveic zemes nomas maksas samaksa atbilstoši tam piederošajām daudzdzīvokļu mājas domājamajām daļām. Savukārt atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktam dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamās māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka viena no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām ir līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšanu ar zemes gabala īpašnieku, savukārt likuma 9.pants noteic, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļa īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai.

No minētajām tiesību normām secināms, ka par visu ar nekustamo īpašumu lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu saistīto izdevumu segšanu ir atbildīgi dzīvokļa īpašnieki un zemes nomas līguma neesamība, neatbrīvo ne mājas pārvaldnieku, ne dzīvokļa īpašnieku no pienākuma maksāt zemes nomu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, proti, uz likuma pamata.

Civillikuma 1402.pants noteic, ka saistību tiesība rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Tā kā konkrētajā gadījumā starp prasītāju kā zemes īpašnieci un atbildētāju kā ēkas (dzīvokļa) īpašnieci neatkarīgi no viņu gribas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, tad nav nepieciešams tās papildus uzlikt pusēm nodibināt ar līgumu. Šāds viedoklis, ka piespiedu nomas attiecības nav jādibina ar līgumu, jo tās attiecīgi jau pastāv uz likuma pamata, nostiprināts arī tiesību doktrīnā *(skat. K.Torgāns. Risinājumi strīdos par nomu ar vairākiem īpašniekiem abās pusēs// Latvijas Republikas Augstākās tiesas biļetens, Nr.3/2011,19.lpp).*

Turklāt, likumiskās (piespiedu) nomas gadījumā zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas ar likumu un tās pusēm ir zināmas, jo ir noteiktas ar likumu, proti, saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu noteikta nomas maksa 6% un saskaņā ar valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" izdotu administratīvo aktu, noteikta nomājamās zemes platība, kā to paredz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa.

Apstāklis, ka atbildētāja nomas maksu maksājusi namu apsaimniekotājam SIA "Tomo nami", nav pamats noraidīt prasību, jo Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa noteic, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē minētais likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu un, proti, ēku apsaimniekotājs SIA "Tomo nami" bija atbildētājas pilnvarnieks, vietnieks jeb lietvedis, kas rīkojās nevis savā, bet gan atbildētājas vārdā, vietā un interesēs, kas saskaņā ar Civillikuma 1515. un 1517.pantu, kā arī 2309. un 2342.panta noteikumiem uzliek pienākumu maksāt zemes nomas maksu zemes īpašniekam tieši vai caur savu vietnieku. Šādu kārtību noteic arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.[3] pants.

Savukārt atbilstoši Civillikuma 1838.pantam, samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Atbildētāja norāda, ka zemes nomas maksājumus ir veikusi mājas apsaimniekotājam SIA "Tomo nami", proti, savam pilnvarniekam jeb lietvedim.

Tiesas kolēģija atzīst, ka samaksas veikšana pilnvarniekam ir viņam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku, bet pilnvarnieks šajā gadījumā uzdevumu nav izpildījis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Zemes lietotāji un zemes nomas maksas maksātāji ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki, nevis mājas pārvaldnieks. Šajā sakarā jāņem vērā, ka saskaņā ar Civillikuma 1812.pantu saistības izpildījums ir spēkā tikai tad, ja to izdarījusi un saņēmusi īstā persona īstā vietā, īstā laikā un pienācīgā kārtā, ka atbilstoši Civillikuma 1816.pantam izpildījumam ir tiesīgs spēks tikai tad, ja tas dots kreditoram vai viņa likumīgam vietniekam. Pierādījumu par šādu izpildījumu lietā nav.

Apsaimniekotājs SIA "Tomo nami" bija dzīvokļu īpašnieku likumīgais vietnieks, tādejādi samaksa savam vietniekam neatbrīvo no saistības.

Civillikuma 1817.pants noteic, ka, kas izpildījumu devis tādai personai, kurai nav bijis tiesības to saņemt, nav ar to atsvabināts no savas saistības pret kreditoru, bet var tomēr prasīt no izpildījuma saņēmēja, lai tas saņemto atdod.

Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 2289.pantam un 2309.panta otrajai daļai, pilnvarotājam ir saistošas pilnvarnieka darbības, bet, ja pilnvarnieks savu uzdevumu nav veicis, tas no saistības pilnvaras devēju neatbrīvo. No minētā izriet, ka apsaimniekotājam (pilnvarniekam) savu pienākumu neizpildot, pienākums izpildīt saistību, kas ietverta arī likuma "Par dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā, saglabājas dzīvokļa īpašniekam. Minētais dzīvokļa īpašnieka pienākums izriet no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normām, proti, 50. un 54.panta, ka dzīvokļa īpašniekam ir noteikts pienākums maksāt par zemes gabala izmantošanu atbilstoši tam piederošā dzīvokļa lielumam.

Tiesas kolēģija secina, ka lietā nav pierādījumi tam, ka prasītāja no SIA "Tomo nami" būtu saņēmusi nomas maksu, kuru atbildētāja it, kā ir maksājusi ar pārvaldnieka starpniecību (pierādījumi šim apgalvojumam nav iesniegti). Kā izriet no Civillikuma 2296.panta, pilnvarotājs, tas ir dzīvokļa īpašniece, ir tiesīga prasīt no pilnvarnieka zaudējumus, ja tie radušies uzdevuma neizpildīšanas dēļ.

Tiesas kolēģija atzīst, ka bez ievērības atstājams atbildētājas norādītais fakts, ka ar Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 21.janvāra spriedumu no SIA "Tomo nami" par labu prasītājai jau piedzīts nomas maksas parāds par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam.

Tā kā atbildētāja nav pierādījusi, ka nomas maksa prasītājai ir samaksāta, tad apsaimniekotājam nodoto naudu, atbildētāja var prasīt no bijušā apsaimniekotāja SIA "Tomo nami" civilprocesuālā vai krimināprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja un pilnvarnieka savstarpējās attiecības, kurās prasītājai nav tiesiska pamata iejaukties. Maksājums apsaimniekotājam, ja tas naudu nav samaksājis tālāk pēc norādītā mērķa, nav uzskatāms par samaksu pakalpojuma sniedzējam.

Tiesas kolēģija uzskata, ka minētais Rīgas apgabaltiesas spriedums neliedz prasītājai celt prasību par zemes nomas samaksu pret atbildētāju kā

dzīvokļa īpašnieku, kurš arī ir faktiskais zemes lietotājs. Uz zemes īpašnieka izvēles tiesībām celt prasību par zemes nomas maksas samaksu vai nu pret apsaimniekotāju, vai faktisko zemes lietotāju - atbildētāju kā dzīvokļa īpašnieku, norādīts arī judikatūrā *(skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedumu lietā SKC-5/2016).*

Turklāt, no 2015.gada 27.jūlija ieraksta Maksātnespējas reģistrā redzams, ka SIA "Tomo nami" ir pasludināta maksātnespēja. Šajā sakarā jāņem vērā, ka saskaņā ar Maksātnespējas likuma 63.panta ceturto daļu tiesas spriedums, ar kuru tiek pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process, ir pamats tiesvedības apturēšanai mantiska rakstura prasībās, kas ierosinātas pret parādnieku. Savukārt Civilprocesa likuma 563.panta otrā daļa noteic, ka izpildu lietvedība par piespriesto naudas summu piedziņu no juridiskajām personām [..] izbeidzama pēc administratora pieteikuma, ja parādniekam likumā noteiktajā kārtībā pasludināta maksātnespēja [..].

Judikatūrā ir atzīts, ka vairāku patstāvīgu tiesvedību gadījumā var veidoties situācija, kurā par vienu maksājuma saistību kreditoram ir vairāki izpildu dokumenti. Šāda situācija varētu rasties arī iztiesājamajā lietā par zemes nomas maksas parāda piedziņu par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam. Tomēr jāņem vērā, ka parāda piedziņa ir tiesas nolēmu izpildes jautājums, kurā piedalās arī parādnieki, un viņiem ir visas iespējas sekot līdzi, lai kreditors neiedzīvojas uz viņu rēķina. Turklāt, parādniekam nav šķēršļu celt prasību pret prasītāju Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā par nepamatoti saņemtās summas atprasīšanu, ja kreditors vairāku izpildu dokumentu gadījumā būs saņēmis vairāk, nekā viņam pienākas *(skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013.gada 22.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-27/2013).*

Tāpat, par nepamatotiem tiesas kolēģija atzīst atbildētājas iebildums par to, ka saskaņā ar Komerclikuma 406.pantu prasījumam ir iestājies noilgums, jo konkrētajā gadījumā pušu saistība ir radusies nevis tiesiska darījuma rezultātā, bet pēc likuma. Līdz ar to pušu tiesiskās attiecības regulē vispārējās tiesību normas, proti, Civillikuma 1895.pantā noteiktais 10 gadu noilguma termiņš.

Saskaņā ar Komerclikuma 406.pantu, no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš. Saskaņā ar Komerclikuma 388.pantu komercdarījumi ir komersanta tiesiskie darījumi, kas saistīti ar komercdarbību.

Juridiskajā literatūrā norādīts, ka komercdarījumu noslēgšanai ir piemērojami Civillikuma noteikumi par tiesiskajiem darījumiem. Nozīmīgākie no tiem ir noteikumi par gribas izteikumu (CL 1427.pants un turpm.p.), kā arī normas par līdzēju vienošanos (CL 1533.pants un turpm.p.). Tāpat uz komercdarījumiem attiecas Civillikuma vispārīgie noteikumi par tiesisko darījumu formu (CL 1473.pants un turpm.p.). Komercdarījumā, tāpat kā jebkurā citā tiesiskā darījumā, saskaņā ar Civillikuma 1427.pantu ir nepieciešams personas gribas izteikums. *(skat. K. Balodis "Jaunais komercdarījumu regulējums un tā piemērošana", "Jurista Vārds" 26.05.2009/Nr. 21 (564)).*

Konkrētajā gadījumā nomas tiesiskās attiecības pušu starpā pastāv nevis pamatojoties uz līdzēju vienošanos (tiesisku darījumu), bet gan pamatojoties uz likumu. Likumiskās zemes nomas gadījumā pušu saistības ir nodibinātas ar likumu - likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" ir noteikts nomas maksas apmērs, bet ar VAS "Privatizācijas aģentūra" izdoto administratīvo aktu ir noteikta nomājamās zemes platība.

Ņemot vērā minēto, apelācijas instances tiesa atzīst, ka strīdā par likumiskās zemes nomas maksas piedziņu nav piemērojami Komerclikuma noteikumi par noilgumu komercdarījumos, jo prasītājas tiesība prasīt nomas maksu neizriet no tiesiska darījuma.

Novērtējot atbildētājas apelācijas sūdzībā minēto, ka prasība bija celta par 2010.gadu un tiesa nepamatoti piedzinusi parādu par laika periodu līdz 2013.gada 31.oktobrim, tiesas kolēģija secina, ka 2016.gada 21.jūlijā prasītāja iesniegusi prasības pieteikuma grozījumus. Minētie grozījumi atbildētājai nosūtīti 2016.gada 20.jūlijā. Līdz ar to, tiesas kolēģija atzīst, ka pamatoti tiesā tiek skatīta prasība par nomas maksas parāda piedziņu par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim.

Līdz ar to apelācijas sūdzībā minētie argumenti nedod pamatu apelācijas instances tiesai taisīt pretēju spriedumu lietā, jo pirmās instances tiesa pamatoti spriedumā konstatējusi, ka prasība ir apmierināma pilnā apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmo daļu no atbildētājas prasītājas labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi, kas sastāv no izdevumiem advokāta palīdzības samaksai.

Attiecībā par izdevumiem advokāta palīdzības samaksai, prasītāja prasībai pievienojusi rēķinu, ka faktiskie izdevumi par advokāta palīdzību lietā sastāda 70 EUR.

Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta a) apakšpunktā noteikts, ka izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 *euro,* atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas. Līdz ar to tiesas kolēģija atzīst, ka izdevumi advokāta palīdzības samaksai piedzenami to faktiskajā apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

Tā kā prasības celšanas brīdī prasītāja atbilstoši Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktam no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos bija atbrīvota, no atbildētājas valsts labā piedzenami šādi tiesas izdevumi: valsts nodeva par prasības pieteikuma iesniegšanu tiesā 121,36 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie tiesas izdevumi, kas abu instanču tiesās kopā sastāda 17,39 EUR.

Saskaņā ar CPL 204.^{1}pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa spriedumā nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nevar būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un Civilprocesa likuma 1., 8., 97., 193., 430., 432., 204.^{1}, 440.^{12} pantu, Civillietu tiesas kolēģija

n o s p r i e d a

Apmierināt maza apmēra prasību pilnā apmērā.

Piedzīt no /persona E/, personas kods /personas kods/, par labu akciju sabiedrībai "Latzemes nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/ (iepriekš maksātnespējīgā akciju sabiedrība „Reversed", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/), zemes nomas maksu 611,59 EUR (seši simti vienpadsmit *euro* un 59 centi), pievienotās vērtības nodokli 128,43 EUR (simtu divdesmit astoņi *euro* un 43 centi), nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 69,07 EUR (sešdesmit deviņi *euro* un 07 centi), ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 70 EUR (septiņdesmit *euro*), kopā piedzīt 879,09 EUR (astoņi simti septiņdesmit deviņi *euro* un 09 centi).

Noteikt prasītājai tiesības saņemt no /persona E/ likumiskos nokavējuma procentus 6% (sešus procentus) gadā no piespriestās summas, bet ne vairāk kā pamat parāda daļas 611,59 EUR (seši simti vienpadsmit *euro* un 59 centi) apmērā par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Piespriestās summas iemaksājamas akciju sabiedrībai "Latzemes nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/ (iepriekš maksātnespējīgā akciju sabiedrība „Reversed") norēķinu kontā Nr./numurs/, AS "DNB banka".

Piedzīt no /persona E/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu 121,36 EUR (simtu divdesmit viens *euro* un 36 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 17,39 EUR (septiņpadsmit *euro* un 39 centi).

Noteikt termiņu desmit dienas sprieduma labprātīgai izpildei, skaitot no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedums kasācijas instancē nav pārsūdzams un stājas spēkā tā sastādīšanas dienā, t.i. 2016.gada 19.decembrī.

Tiesnese Z.Zaiceva

Tiesnese L.Vēbere

Tiesnese B.Ķeire