ECLI:LV:AT:2019:1004.C30599116.7.S
Lieta Nr. C30599116, SKC-336/2019
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2019.gada 4.oktobrī

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Ināra Garda,
senatore Dzintra Balta,
senatore Vanda Cīrule

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar prasītājas AS „Latzemes aktīvi" (iepriekšējie nosaukumi – AS „Latzemes nekustamie īpašumi", AS „Reversed", AS „Paraugtipogrāfija") kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 25.maija spriedumu AS „Latzemes aktīvi" prasībā pret AS „Reverta" (iepriekšējais nosaukums – AS „Parex banka") par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Zemes nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, 71 029 m^2 platībā /datums/ierakstīts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/. Minētā zemes nekustamā īpašuma kopējā platība 2000.gada 21.augustā samazināta līdz 67 116 m^2, bet 2007.gada 5.septembrī – līdz 51 187 m^2.

AS „Latzemes aktīvi", vienotais reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/ (pirms 2010.gada 21.maijā reģistrētās reorganizācijas – AS „Latzemes nekustamie īpašumi", vienotais reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/) laika posmā no 2006.gada 4.janvāra līdz 2015.gada 7.septembrim bija minētā zemes nekustamā īpašuma īpašniece. Proti, īpašuma tiesības bija nostiprinātas:

1) 2006.gada 4.janvārī – uz nekustamā īpašuma 12949/67116 domājamām daļām;

2) laika posmā no 2006.gada 5.janvāra līdz 2007.gada 4.septembrim – uz nekustamā īpašuma 51796/67116 domājamām daļām;

3) laika posmā no 2007.gada 5.septembra līdz 2009.gada 11.oktobrim – uz visu nekustamo īpašumu;

4) laika posmā no 2009.gada 12.oktobra līdz 2012.gada 2.decembrim – uz nekustamā īpašuma 42140/51187 domājamām daļām;

5) laika posmā no 2012.gada 3.decembra līdz 2015.gada 7.septembrim – uz nekustamā īpašuma 38140/51187 domājamām daļām (*lietas 9.–10.lp.*).

[2] Dzīvokļa īpašums Nr. /numurs/, /adrese B/, kadastra numurs /numurs B/, ar platību 34,4 m^2 un pie tā piederošajām kopīpašuma 344/37039 domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, /datums/ierakstīts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/un īpašuma tiesības laika posmā no 2008.gada 7.oktobra līdz 2012.gada 4.martam bija nostiprinātas AS „Reverta" (*lietas 16., 33.–35.lp.*).

[3] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2012.gada 28.maija lēmumu pasludināts AS „Latzemes aktīvi" maksātnespējas process.

[4] Maksātnespējīgā AS „Latzemes aktīvi" 2016.gada 27.maijā cēlusi tiesā prasību pret AS „Reverta" par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[4.1] Laikā, kad prasītāja bija zemes nekustamā īpašuma /adrese A/, īpašniece, tās valdījumā bija zemesgabala daļa, kas funkcionāli nepieciešama daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese B/, uzturēšanai un apsaimniekošanai.

[4.2] Pušu starpā nebija panākta vienošanās par zemes nomu, līdz ar to:

1) atzīstams, ka starp prasītāju un dzīvokļa īpašuma Nr. /numurs/, /adrese B/, īpašnieci AS „Reverta" laika posmā no 2008.gada 8.oktobra līdz 2012.gada 5.martam (*tā norādīts prasības pieteikumā*) pastāvēja daudzdzīvokļu ēkai piesaistītā zemesgabala daļas 4620 m^2 platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības;

2) nomas maksa nosakāma likumā noteiktajā apmērā, t.i., līdz 2009.gada 31.oktobrim – 5 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2009.gada 1.novembra – 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nosakāms, ka nomniecei bija jāmaksā iznomātājai pievienotās vērtības nodoklis un jākompensē zemes nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi.

[4.3] Atbildētāja nav veikusi likumā noteiktos maksājumus par ēkai piesaistītās zemes lietošanu atbilstoši tai piederošajām kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Tādējādi no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams parāds 54,73 EUR.

[4.4] 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, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu un Civillikuma 1838.pantu.

[5] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 23.augusta lēmumu izbeigts AS „Latzemes aktīvi" maksātnespējas process un atjaunota sabiedrības maksātspēja.

[6] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017.gada 6.jūnija spriedumu prasība noraidīta.

[7] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2018.gada 25.maija spriedumu prasību noraidījusi.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[7.1] Apelācijas instances tiesa pievienojas tālāk norādītajai pārsūdzētā pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai.

[7.1.1] No lietas materiālos esošajiem rakstveida pierādījumiem izriet, ka starp prasītāju kā zemes īpašnieci (iznomātāju) un atbildētāju kā dzīvokļa īpašnieci (nomnieci) laikā no 2008.gada 7.oktobra līdz 2012.gada 4.martam pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Prasītājas ieskatā, no atbildētājas piedzenams zemes nomas maksas un citu likumā noteikto maksājumu parāds 54,73 EUR par minēto laika posmu.

Tomēr primāri izvērtējami atbildētājas celtie iebildumi par noilguma iestāšanos.

[7.1.2] Komerclikuma 1.panta pirmās un otrās daļas izpratnē prasītāja ir komersants, kas veic komercdarbību. Proti, zemes, kas atrodas zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, pirkšana un ienākumu gūšana no tās iznomāšanas ir prasītājas ierastā komercdarbība. Arī šajā gadījumā prasītāja iegādājās zemi no iepriekšējiem īpašniekiem, lai gūtu ienākumus no tās iznomāšanas. Līdz ar to uz pušu starpā pastāvējušajām zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām attiecināmi Komerclikuma noteikumi par komercdarījumiem.

Konkrētajā gadījumā, nosakot noilguma termiņu, piemērojama speciālā tiesību norma – Komerclikuma 406.pants. Proti, no pušu starpā pastāvējušajām zemes piespiedu nomas tiesiskām attiecībām izrietošais prasījums par parāda piedziņu noilgst triju gadu laikā, kas atbilstoši Civillikuma 1896.pantam skaitāmi no brīža, kad pret atbildētāju nekavējoties varēja celt prasību par attiecīgā parāda piedziņu, t.i., no 2012.gada 5.marta (diena, kad atbildētājai izbeigušās īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr. /numurs/, /adrese B/).

Nosakot noilguma tecējuma sākumu un noilguma tecējuma beigas, jāņem vērā, ka Civillikumā noteikti noilguma pārtraukšanas un apturēšanas pamati. Tomēr prasītāja nav pierādījusi noilguma pārtraukšanu vai apturēšanu.

Pirmkārt, prasītāja nav pierādījusi, ka pēc 2012.gada 4.marta būtu vērsusies pie atbildētājas ar atgādinājumu par parāda samaksas pienākumu.

Otrkārt, nav pamatota prasītājas atsaukšanās uz Civillikuma 1898.panta 2.punktu. Prasītāja maksātnespējas procesa laikā nebija atzīstama par aizbildnībā vai aizgādnībā esošu personu minētās tiesību normas izpratnē.

Tādējādi noilgums prasības celšanai tiesā, kura termiņš skaitāms no 2012.gada 5.marta, netika nedz pārtraukts, nedz apturēts. Triju gadu noilgums iestājās 2015.gada 5.martā, bet prasība celta tikai 2016.gada 27.maijā, t.i., pēc noilguma iestāšanās. Noilgums ir patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai, nevērtējot pārējos prasības pieteikumā norādītos apstākļus un pierādījumus.

[7.2] Nav pamatoti apelācijas sūdzības iesniedzējas argumenti, ka saistība, kas radusies uz likuma pamata un kurai ir piespiedu raksturs, nevar būt komercdarījums, tādēļ Komerclikuma 406.pants nav piemērojams attiecībā uz prasījumiem, kas izriet no šādas saistības.

Komerclikuma 2.pants skaidri noteic, ja komersants ir ierakstīts komercreģistrā, nav pieļaujama ieruna par to, ka saimnieciskā darbība, kas veikta, izmantojot komercreģistrā ierakstīto firmu, nav komercdarbība. Prasītāja nav apstrīdējusi pirmās instances tiesas nodibināto apstākli, ka zemes īpašuma, kas atrodas zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, pirkšana un ienākumu gūšana no tās iznomāšanas ir prasītājas ierastā komercdarbība – prasītāja gūst sistemātisku ekonomisku labumu. Arī šajā gadījumā prasītāja kā komersants zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ar atbildētāju faktiski nonākusi ar gribas izteikumu – pērkot zemi no iepriekšējiem īpašniekiem. Komerclikuma 406.pants ir piemērojams katrā gadījumā, kad prasījums izriet no komerctiesiskās aprites.

[7.3] Nevar piekrist apelācijas sūdzības iesniedzējas viedoklim, ka uz izskatāmo lietu attiecināma Senāta 2016.gada 4.marta spriedumā lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411) izteiktā atziņa, ka uz likuma pamata pastāvošas nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā komercdarījumu.

Minētais spriedums taisīts, pastāvot citiem faktiskajiem apstākļiem – nedz zemes iznomātāja (fiziskā persona), nedz nomniece (pašvaldība) netika atzīta par komersantu.

[7.4] Bez ievērības atstājami apelācijas sūdzības argumenti, ka prasību pret dzīvokļa īpašnieci varēja celt ne agrāk kā 2014.gada 1.oktobrī, kad likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantā tika noteiktas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, tādēļ noilgums prasības celšanai tiesā skaitāms no 2014.gada 1.oktrobra.

Minētā tiesību norma arī pirms 2014.gada 1.oktobra zemes īpašniekam paredzēja tiesības celt tiesā attiecīgu prasību. Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta jaunā redakcija nekādā veidā neietekmē noilguma tecējuma sākumu.

[8] Par minēto spriedumu prasītāja iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūgusi spriedumu atcelt.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[8.1] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Komerclikuma 406.pantu, nav piemērojusi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piekto daļu, 12.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantu, Civillikuma 1427., 1484., 1533., 1895. un 1896.pantu, kā arī nav ņēmusi vērā judikatūru, kas izveidojusies jautājumā par zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Proti, kļūdains ir Civillietu tiesas kolēģijas secinājums, ka pušu starpā pastāvošās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pēc būtības ir komercdarījums jeb tiesisks darījums, jo prasītāja īpašuma tiesības uz zemi ieguvusi komercdarījumu rezultātā. Secīgi kļūdains ir tiesas secinājums, ka prasības celšanai tiesā iestājies noilgums.

Pirmkārt, zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības nemaz nevar būt darījums, jo tās tiek nodibinātas uz likuma pamata.

Otrkārt, pat ja pieļautu, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības var būt darījums, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa paredz, ka zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā puses rakstveidā vienojas par zemes nomas maksu (secīgi arī par tās samaksas termiņiem). Nav strīda, ka puses nav noslēgušas attiecīgu rakstveida vienošanos. No Civillikuma 1427., 1484. un 1533.panta kopsakarā ar jau minētajām tiesību normām izriet, ka, neievērojot likumā noteikto rakstveida formu, attiecīgs darījums nav spēkā, bet spēkā neesošs darījums nevar būt komercdarījums.

Treškārt, zemes nekustamā īpašuma iegūšanas veids neietekmē tālākās rīcības ar šo īpašumu juridisko dabu un kvalifikāciju. Proti, apstāklim, ka prasītāja no iepriekšējiem īpašniekiem nopirkusi zemes nekustamo īpašumu, par kura lietošanu no atbildētājas prasa nomas maksu, nav nekādas nozīmes – minētais apstāklis neliecina par to, ka uz prasījumiem, kas izriet no pušu starpā pastāvošajām zemes piespiedu nomas tiesiskām attiecībām būtu piemērojams Komerclikuma 406.pants.

Ceturtkārt, pat ja Komerclikuma 406.pants konkrētajā gadījumā būtu piemērojams, noilguma termiņa tecējuma sākums būtu darījuma (rakstveida līguma) noslēgšanas brīdis, neatkarīgi no tā, vai darījums noslēgts labprātīgi, vai stājoties spēkā tiesas spriedumam.

[8.2] Civillietu tiesas kolēģija pārkāpusi Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu.

Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā judikatūru – Senāta 2016.gada 4.marta spriedumā lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411), 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr. SKC-198/2016 (C27197711) un 2016.gada 20.decembra spriedumā lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612) izteiktās atziņas par darījumu un zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtību. Ja apelācijas instances tiesa vēlējusies atkāpties no judikatūras, tad šāda atkāpšanās bija jāmotivē, taču spriedumā iztrūkst attiecīgās argumentācijas.

[9] Paskaidrojumus sakarā ar kasācijas sūdzību atbildētāja nav iesniegusi.

Motīvu daļa

[10] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atstājams negrozīts.

[11] Lietā problēmjautājums saistīts ar to, vai Komerclikuma 406.panta regulējums piemērojams zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kurās zemes īpašnieks ir komersants.

[11.1] Komerclikuma 406.pants noteic, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš. Atbilstoši Komerclikuma 388.pantam komercdarījumi ir komersanta darījumi, kurus tas noslēdzis savas komercdarbības ietvaros.

Judikatūrā, kas izveidojusies jautājumā par Komerclikuma 406.panta piemērošanu zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kurās zemes īpašnieks ir komersants, atzīts, ka Komerclikuma 388.pantā ietvertais komercdarījuma jēdziens ir iztulkojams paplašināti, saprotot ar to katru uz peļņas gūšanu vērstu darbību vai rīcību (arī darījumam līdzīgu darbību), kuru komersants izdara savas komercdarbības ietvaros un kas rada prasījuma tiesības. Ikviens komersanta prasījums, kura īstenošana pēc satura atbilst Komerclikuma 1.panta otrajā daļā definētajam komercdarbības jēdzienam (vērsts uz peļņas gūšanu), ir pakļauts Komerclikuma 406.panta tvērumam. Tas izriet no komerctiesiskā noilguma regulējuma mērķa – radīt tiesisko stabilitāti un noteiktību komerctiesiskajā apgrozībā. Komersantam kā profesionālam tiesisko attiecību dalībniekam ir zināšanas un iespējas savlaicīgi kārtot savas lietas. Tādējādi, ja komersanta (zemes īpašnieka) zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības atbilst komercdarījuma jēdzienam, tad no šīm attiecībām izrietošajiem prasījumiem piemērojams Komerclikuma 406.pantā paredzētais triju gadu noilguma termiņš (*sk. Senāta 2019.gada 30.maija sprieduma lietā Nr. SKC-104/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0530.C30524615.3.S) 8.1.punktu, 2019.gada 28.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-159/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0628.C30528315.6.S) 9.1.punktu, 2019.gada 28.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-172/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0628.C30522215.5.S) 11.2.punktu, 2019.gada 9.jūlija sprieduma lietā Nr. SKC-116/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0709.C30486615.2.S) 9.punktu, 2019.gada 17.jūlija sprieduma lietā Nr. SKC-43/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0717.C30601915.2.S) 7.punktu*).

[11.2] Prasītāja AS „Latzemes aktīvi" ir komersants, kura pamatdarbības veids atbilstoši Uzņēmumu reģistra publiski pieejamajai informācijai „Lursoft" datu bāzē ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (*https://company.lursoft.lv/latzemes-nekustamie-ipasumi//numurs/=LV*). Tātad ir acīmredzams, ka zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese B/ , iegūšana īpašumā notikusi šīs sabiedrības plānotas komercdarbības ietvaros, kā to pareizi konstatējusi apelācijas instances tiesa.

Šādā situācijā zemes nomas tiesisko attiecību piespiedu raksturam (nav iespējas brīvi vienoties par nomas priekšmetu, nav noslēgts rakstveida līgums) nav izšķirošas nozīmes komercdarbības konstatēšanā, jo tas nebija šķērslis prasītājas biznesa prognozei. Tieši pretēji, tas ir attiecīgā biznesa modeļa pamatā – gūt garantētus ienākumus par zemes lietošanu, jo zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu nosaka likums.

Līdz ar to, pretēji kasācijas sūdzībā norādītajiem argumentiem par pušu starpā rakstveidā noslēgtā darījuma neesību, zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām konkrētajā situācijā ir konstatējamas komercdarījuma pazīmes, kas ir priekšnosacījums Komerclikuma 406.panta piemērošanai. Apelācijas instances tiesa pareizi izpratusi Komerclikuma 406.panta tvērumu un pareizi attiecinājusi minēto materiālo tiesību normu uz lietā nodibinātajiem faktiskajiem apstākļiem.

[11.3] Bez ievērības atstājams kasācijas sūdzībā paustais viedoklis, ka apelācijas instances tiesa kļūdaini noteikusi noilguma termiņa tecējuma sākumu. Gluži pretēji, Civillietu tiesas kolēģija pareizi konstatējusi, ka konkrētajā gadījumā noilgums prasības celšanai tiesā par parāda, kas izriet no pastāvējušajām zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām starp pusēm laikā no 2008.gada 7.oktobra līdz 2012.gada 4.martam, piedziņu skaitāms no 2012.gada 5.marta (dienas, kad atbildētājai izbeigušās īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr. /numurs/, /numurs/, un prasītāja nekavējoties varēja celt prasību pret atbildētāju par attiecīgā parāda piedziņu). Šāds secinājums atbilst Civillikuma 1896.panta noteikumiem par noilguma iesākumu.

Kasācijas sūdzībā nav izvirzīts neviens arguments, kas liktu apšaubīt apelācijas instances tiesas secinājumu, ka prasītāja nav pierādījusi triju gadu noilguma termiņa pārtraukšanu vai apturēšanu. Tādējādi nav šaubu, ka noilgums prasības celšanai tiesā iestājies 2015.gada 5.martā. Tā kā prasība celta tikai 2016.gada 27.maijā, t.i., pēc noilguma iestāšanās, apelācijas instances tiesa to pamatoti noraidījusi.

[11.4] Nevar piekrist kasācijas sūdzības argumentiem, kas attiecas uz judikatūrā izteikto atziņu neņemšanu vērā pārsūdzētajā spriedumā.

Pirmkārt, apelācijas instances tiesa nav atkāpusies no judikatūras, bet gan konkrēti norādījusi – Senāta 2016.gada 4.marta spriedumā lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411) izteiktā atziņa, ka uz likuma pamata pastāvošas nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā komercdarījumu, nav attiecināma uz izskatāmo lietu, jo minētais spriedums taisīts, pastāvot atšķirīgiem faktiskajiem apstākļiem. Proti, nav pamata atsaukties uz Senāta atziņām lietā, kur prasību nav cēlis zemes īpašnieks – komersants.

Otrkārt, arī citos kasācijas sūdzībā norādītajos spriedumos (Senāta 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr. SKC-198/2016 (C27197711) un 2016.gada 20.decembra spriedumā lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612)) pastāvēja atšķirīgi faktiskie apstākļi – prasību nebija cēlis zemes īpašnieks – komersants, kā arī jautājums par Komerclikuma 406.panta piemērošanu, kas izskatāmajā lietā ir galvenais problēmjautājums, tajos vispār netika analizēts.

[11.5] Apkopojot iepriekš izklāstītos argumentus, secināms, ka prasītājas kasācijas sūdzības apmierināšanai nav pamata, tādēļ apelācijas instances tiesas spriedums atstājams negrozīts.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Senāts

nosprieda:

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 25.maija spriedumu atstāt negrozītu, bet AS „Latzemes aktīvi" kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore I.Garda

Senatore Dz.Balta

Senatore V.Cīrule