Lietas arhīva Nr. C-0677-18/23
ECLI:LV:RVPT:2018:1206.C30523516.3.S

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**

Rīgā 2018.gada 6.decembrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: priekšsēdētāja S. Meliņa
ar sekretāri M.Bērziņu
piedaloties prasītājas pārstāvim zvērinātam advokātam Normundam Šlitkem, atbildētāju /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ pārstāvim zvērinātam advokātam Rinaldam Auziņam, atbildētājas /pers. F/ pārstāvim /pers. G/,
2018. gada 6. novembrī atklātā tiesas sēdē Abrenes ielā 8, Rīgā, izskatīja civillietu SIA "Latzemes nekustamie īpašumi" prasībā pret /pers. H/, /pers. B/, /pers. C/, /pers. I/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un nomas maksas parāda piedziņu, un

**konstatēja:**

2016.gada 1.martā tiesā celta maksātnespējīgās AS "REVERSED" prasība pret /pers. H/, /pers. B/, /pers. C/, /pers. I/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. J/ par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu, kurā pieteikti prasījumi:

1. atzīt, ka starp zemes gabala /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašnieku un valdītāju maksātnespējīgo AS "REVERSED" kā iznomātāju un ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašniekiem /pers. H/, /pers. B/, /pers. I/ (laikā no 01.01.2008.-04.10.2009.), /pers. C/ (laikā no 05.10.2009.-31.12.2009.), /pers. D/, /pers. E/, /pers. J/, kā nomniekiem laikā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.decembrim, pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības.
   a. atzīt, ka nomas priekšmets ir zemes nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra nr. /numurs A/, daļā 912 kv.m. platībā.
   b. atzīt, ka nomas maksa ir 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli laikā no 01.01.2008. līdz 31.10.2009 un 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli laikā no 01.11.2009. līdz 31.12.2009.
2. Piedzīt no /pers. H/ par labu prasītājam zemes nomas maksas parādu par 2008. un 2009. gadu 1566.91 euro apmērā un pievienotās vērtības nodokli 329.05 euro apmērā, kopā 1895.97 euro.
3. Piedzīt no /pers. B/ par labu prasītājam zemes nomas maksas parādu par 2008. un 2009. gadu 1532.76 euro apmērā un pievienotās vērtības nodokli 321.88 euro apmērā, kopā 1854.64 euro.
4. Piedzīt no /pers. I/ par labu prasītājam zemes nomas maksas parādu par laiku no 01.01.2008. līdz 04.10.2009. 1309.88 euro apmērā un pievienotās vērtības nodokli 275.08 euro apmērā, kopā 1584.96 euro.
5. Piedzīt no /pers. C/ par labu prasītājam zemes nomas maksas parādu par laiku no 05.10.2009.-31.12.2009.204.44 euro apmērā, pievienotās vērtības nodokli 42.93 euro apmērā, kopā 247.37 euro.
6. Piedzīt no /pers. D/ par labu prasītājam zemes nomas maksas parādu par 2008. un 2009. gadu 1884.78 euro apmērā un pievienotās vērtības nodokli 395.80 euro apmērā, kopā 2280.58 euro.
7. Piedzīt no /pers. E/ par labu prasītājam zemes nomas maksas parādu par 2008. un 2009. gadu 1543.24 euro apmērā un pievienotās vērtības nodokli 324.08 euro apmērā, kopā 1867.32 euro.
8. Piedzīt no /pers. J/ par labu prasītājam zemes nomas maksas parādu par 2008. un 2009. gadu 1872.84 euro apmērā un pievienotās vērtības nodokli 393.30 euro apmērā, kopā 2266,13 euro.
9. Noteikt prasītāja tiesības saņemt 6% no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.
10. Lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no atbildētājiem par labu prasītājam.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājs 2008. un 2009.gadā bija nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra nr. /numurs A/, kopīpašnieks, kura valdījumā esošā zemes nekustamā īpašuma daļa tiek lietota un izmantota, tostarp, daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas /adrese/ (turpmāk arī - Ēka) uzturēšanai, tādējādi zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku starpā ir izveidojušās t.s. zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Starp prasītāju un ēkas dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas līgums par 2008. un 2009.gadu rakstveidā nebija noslēgts. Sekojoši, starp pusēm pastāvošās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības regulēja likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12. panta $2.^1$ daļas noteikumi, kā arī citi spēkā esošie normatīvie akti, tostarp Civillikuma 2142., 1534.pants, Pievienotās vērtības nodokļa 34.panta 7.punkts.

Zemes nomas maksa 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, ja puses nav rakstveidā vienojušās par ko citu, stājās spēkā 2009. gada 1. novembrī. Līdz 2009.gada 31.oktobrim nomas maksu noteica tiesa un tā parasti tika noteikta 5%

apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Neskatoties uz Satversmes tiesas spriedumu lietā 2008-36-01, ar kuru nomas maksas ierobežojums 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības tika atzīts par neatbilstošu Satversmes 105.pantam, tas neatņem tiesības tiesām nomas maksu noteikt tādu, kas atbilst normālām ekonomiskām attiecībām, kur nomas maksa par laika posmu no 2008. gada 1. janvāra līdz 2009. gada 31. oktobrim var būt 5% apmērā, kas arī atbilst judikatūrai (SKC 535/2007) un pašreizējai tiesu praksei (sal. lieta C28324915).

Citē Civillikuma 2142.pantu, likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu.

Ņemot vērā minēto, ir konstatējamas zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas:

- Iznomātais nekustamais īpašums: ir zemes nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra nr. /numurs A/, AS "REVERSED" valdījumā esošā daļa 912 kv.m. platībā (šādu platību ēkas dzīvokļu īpašnieki, to pilnvarnieka personā, nomāja no bijušās zemes gabala īpašnieces); Nomas maksa: 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības laikā no 01.01.2008.-31.10.2009. un 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības laikā no 01.11.2009.-31.12.2009. (papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis).

Tā kā Ēkas īpašnieki nav veikuši nomas maksas samaksu, par laiku no 01.01.2008. līdz 31.12.2009. gadu ir izveidojies zemes nomas maksas parāds.

Minētais parāds ēkas kopīpašniekiem (dzīvokļu īpašniekiem) ir jānes samērīgi ar viņu daļām (Civillikuma 1071. pants). Citē Civillikuma 1402.pantu un norāda, ka likumiskās zemes nomas gadījumā pušu starpā ir nodibinātas nomas tiesiskās attiecības, kuru būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas ar likumu - ar konkrētām no šī likumiskās nomas izrietošajām saistībām. Citē Civillikuma 2112.pantu. Piespiedu nomas situācijā nenotiek zemes nodošana nomniekam, jo zeme jau vēsturisko notikumu rezultātā atrodas mājas īpašnieku lietojumā [..] Šo situāciju regulē likums, un tāpēc pareizāks [kā piespiedu noma] ir apzīmējums likumiskā noma (autora izcēlums), [..] līdz ar to var apšaubīt pat [rakstveida] līguma slēgšanas nepieciešamību, ja līgumu grib saukt par zemes nomas līgumu.

Dalīto zemes un daudzdzīvokļu ēkas nekustamo īpašumu īpašnieku starpā pastāvošo likumisko nomas tiesisko attiecību gadījumā saistību tiesību būtiskās sastāvdaļas pusēm ir zināmas, jo ir noteiktas ar likumu (nomas maksa) un administratīvo aktu (nomājamā platība). Zemes likumīgās jeb t.s. piespiedu nomas gadījumā zemes īpašnieks (iznomātājs) savu likumā noteikto obligāto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu defacto jau ir izpildījis ar brīdi, kad ir "nodevis" ēkai funkcionāli nepieciešamo jeb piesaistīto zemes gabalu nomniekam, no savas puses ievērojot Civillikuma 2130.-2131.pantā noteiktos iznomātāja pienākumus, sekojoši, zemes (piespiedu) nomas līgums jeb likumiskā noma ir kvalificējama kā pušu tiesiskās attiecības, kur saistības ir nodibinātas ar likumu un pastāv vien nomnieka saistība - maksāt nomas maksu un rūpēties par nomājamo īpašumu. Ar likumu vai lietas "nodošanu" noslēgto zemes nomas līgumu grozīt, noslēdzot (parakstot) rakstisku konsensuāllīgumu ir zemes īpašnieka tiesība, bet ne pienākums, jo tas ir līgums par citu jautājumu noregulēšanu apstākļos, kur jau izveidojušās nomas attiecības.

Apstāklis, ka nomas līgums zemes likumīgās nomas gadījumā ir noslēgts bez pušu gribas (izņēmums no Civillikuma 1427.panta, skat. spriedumu lietā SKC-244/2006), nemaina nomnieka saistību, kas izriet no šī līguma un likuma, apjomu, kā arī tā juridisko dabu.

Ja persona izvairās šādā gadījumā slēgt līgumu, tad strīds risināms tiesā ar prasību vai nu uzlikt par pienākumu noslēgt līgumu, vai atzīt, ka šāds līgums [..] starp pusēm ir noslēgts (skat. spriedumu lietā SKC -43/2011 un tiesneses Zāģeres atsevišķās domas).

No minētā izriet, ka nomas maksas parāda piedziņai (saskaņā ar zemes nomas līgumu, kas noslēgts, nododot zemi nomas lietošanā un netraucējot nomniekam tās lietošanu) zemes īpašniekam nav jāveic jebkādi pasākumi vai jāievēro ārpustiesas kārtība strīda noregulēšanai. Ēkas īpašnieki savas saistības, kas izriet no normatīvajiem aktiem, nepilda.

Prasība pamatota ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta 2.[1] daļu, Civillikuma 2124., 2125.pantu, Pievienotās vērtības nodokļa likuma 34.panta septīto daļu, Civillikuma 1071., 1838.pantu.

**2016.gada 13.maijā tiesā saņemti /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. J/ rakstveida paskaidrojumi**, kuros norādīts, ka prasību neatzīst. Paskaidro, ka starp prasītāju un ēkas dzīvokļu īpašniekiem nav rakstveidā noslēgta līguma par zemes nomu.

Citē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1]daļu un norāda, ka tikai tādā gadījumā, ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa saskaņā ar šo pašu likuma normu ir nosakāma piecu vai sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Atsaucas uz likuma 54.panta pirmo daļu un norāda, ka nepiekrīt prasītājas apgalvojumam, ka nomas maksas parāda piedziņai zemes īpašniekam neesot jāveic nekādi pasākumi vai jāievēro ārpustiesas kārtība strīda noregulēšanai. Nav strīda par to, ka līdz pat prasības celšanai prasītāja nav griezusies ne pie viena no atbildētājiem ar lūgumu noslēgt zemes gabala nomas līgumu un noregulēt zemes nomas tiesiskās attiecības. Ceļot prasību tiesā, tiek nepamatoti pasliktināta atbildētāju situācija, jo prasības apmierināšanas gadījumā no atbildētājiem var tikt piedzīti tiesāšanās izdevumi, taču atbildētāji nav vainojami pie tā, ka prasītāja savlaicīgi un likumā noteiktajā vienošanās kārtībā nav vēlējusies atrisināt un noregulēt zemes nomas tiesiskās attiecības, kā arī pie tā, ka prasītājas administratore, ignorējot Maksātnespējas likuma tiesību normas, nenodrošina efektīvu maksātnespējas procesa gaitu. Neviens no Latvijas Republikas spēkā esošajiem likumdošanas aktiem neuzliek pienākumu atbildētājiem nodarboties ārzemes īpašnieku noskaidrošanu un piedāvājumu izteikšanu sakarā ar zemes nomu. Šāds pienākums gulstas tieši uz zemes īpašnieku - prasītāju lietā, kurš vēlas gūt labumu no savas zemes izmantošanas. Atbildētājiem nekad nav bijis piestādīts nedz zemes nomas maksājumu aprēķins, nedz izstādīti apmaksas rēķini, nedz arī norādīti maksājumu veikšanas rekvizīti, tādēļ nevienam no atbildētājiem pat nav bijis iespējams labprātīgi izrādīt savu labo gribu un veikt jebkādus maksājumus zemes nomas sakarā.

Prasītāja nav pievienojusi pierādījumus, ka tieši zemes gabala daļa 912 kvadrātmetru platībā ir nepieciešama dzīvojamās ēkas /adrese/ funkcionālajai uzturēšanai un būtu noteikta pārdzīvojamajai ēkai piesaistāmo zemes gabalu. Prasības pieteikumā norādīts, ka zemes īpašnieks savu likumā noteikto obligāto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu de facto esot jau izpildījis ar brīdi, kad esot nodevis ēkai funkcionāli nepieciešamo jeb piesaistīto zemes gabalu nomniekam, ievērojot Civillikuma 2130., 2131.pantā noteiktos iznomātāja pienākumus. Taču šādam apgalvojumam nevar piekrist, jo kamēr nav pieprasīta un nolīgta nomas maksa, nomniekam uz brīvprātības pamata nerodas pienākums to maksāt saskaņā ar Civillikuma 1427.pantu.

2000.gadā dzīvokļu īpašniekiem slēdzot pirkuma līgumus ar Centrālo dzīvojamo māju privatizācijas komisiju par dzīvokļu privatizāciju, katrā pirkuma līgumā tika norādīta patiesā dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība, kura sastāda 680 kvadrātmetrus (līgumu 11.punkts), līdz ar ko prasībā norādītā zemes gabala platība 912 kvadrātmetru apjomā ir nepareiza un nav ne ar ko pamatota. Arī VAS „Privatizācijas aģentūra" 2015.gada 9.janvārī izsniegusi izziņu Nr. 1.17/133, kas apstiprina minēto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību 680 kvadrātmetru apjomā. Citē likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmo daļu. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments 2013.gada 9.jūlija Spriedumā lietā Nr. SKA-159/2013 norādījis, ka darbības funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanā kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildītas līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokli, gan zemes īpašniekam. Pie līdzīgas atziņas nonācis arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2009.gada 21.janvāra Spriedumā lietā Nr. SKC-3, konstatējot, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punktu dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un reģistrētu šo māju vai māju un zemi zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai. No minētās tiesību normas izriet, ka, veicot dzīvojamās mājas sagatavošanu privatizācijai, viena no šā procesa darbībām ir dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana.

Prasītāja ir pievienojusi savam prasības pieteikumam zemes robežu plānu, kurš pēc prasītājas domām pamato zemes gabala daļas 912 kvadrātmetru platībā piesaisti dzīvojamajai ēkai /adrese/, taču jau 2001.gada 8.janvārī Rīgas pilsētas galvenā arhitekte R. Bula savā vēstulē LR Saeimas deputātam J. Sokolovskim norādījusi, ka Mērnieku kompānijas „??" SIA zemes gabala /adrese/ robežu plāns neatbilst plānam, kāds izmantots, izstrādājot kopējo piesaistāmo zemes gabalu plānu kvartālam. Šis pierādījums apstiprina jau iepriekš minēto patieso dzīvojamajai ēkai /adrese/, piesaistāmā zemes gabala platību 680 kvadrātmetru apjomā.

Norāda, ka zemes noma, arī piespiedu nomas gadījumā ir uzskatāma par komercdarījumu, uz kura pamata abām pusēm rodas noteiktas saistības vienai pret otru, zemes īpašniekam gūstot peļņu no savas zemes izmantošanas. Ar 2010.gada 1.janvārī spēkā stājušos Komerclikuma D daļu tika noteikts, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš. Ņemot vērā, ka Komerclikuma noteikumi attiecībā uz komercdarījumiem kā lex specialis attiecināmi pret Civillikumā vispārīgi noteikto 10 gadu noilguma termiņu, tad komercdarījumiem piemērojami Komerclikuma noteikumi. Citē Komerclikuma 388., 389.pantu. Ievērojot minētās normas, vispirms vērtējamas prasītāja prasījuma tiesības atbilstoši Komerclikuma normām, kas nosaka, kādā kārtībā komercdarījumu dalībnieki var aizsargāt savas aizskartās tiesības un ar likumu aizsargātās intereses, tajā skaitā normas, kas nosaka prasības noilgumu. Citē Komerclikuma 406.pantu, Pārejas noteikumu 16.punktu un secina, ka noilguma termiņš no komercdarījuma izrietošajiem prasījumiem, kuri slēgti, piemēram, līdz 2010.gadam iestājas 2013.gada 1.janvārī, jo normatīvajos aktos patērētāju tiesību aizsardzības jomā vai citos likumos nav noteikts citādi. Citē Civillikuma 1896.pantu un norāda, ka tā kā nav strīda par to, ka prasītājs nav nekādi izlietojis savas iespējamās prasījuma tiesības pret atbildētājiem, nedz lūdzot noslēgt nomas līguma, nedz samaksāt zemes nomas maksu, nedz arī jebkādā citā veidā griežoties pie atbildētājiem, ir uzskatāms, ka prasītājs ir zaudējis savas prasījuma tiesības 2013.gada 1.janvārī, jo prasība celta tikai 2016.gada 29.februārī, tādēļ prasība ir noraidāma.

Arī likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1]daļa neuzliek pienākumu zemes nomniekiem nomaksāt īpašniekam pievienotās vērtības nodokli, tātad arī šāds prasītājas izvirzītais prasījums ir noraidāms kā nepamatots.

Iebildumi pamatoti ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1]daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantu, Komerclikuma 388., 389., 406.pantu, Pārejas noteikumu 16.punktu, Civillikuma 1427., 1896.pantu.

**2017.gada 7.februārī tiesā saņemti /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. J/ papildus rakstveida paskaidrojumi**, kuros norādīts, ka 2015.gada 7.decembrī Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, apelācijas kārtībā skatot civillietu Nr. C30595914, kur prasītājs un daļa atbildētāju (dzīvokļu īpašnieki) ir identiski šai lietai, cita starpā ir nospriedusi atzīt, ka starp zemes gabala Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašnieku un valdītāju MAS "Reversed", kā iznomātāju un ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašniekiem /pers. H/, /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. J/, kā nomniekiem laikā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības; atzīt, ka nomas priekšmets ir zemes nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/daļa 680 kvm platībā. Spriedums ir stājies likumīgā spēkā.

**Atbildētājas/pers. H/ un /pers. I/ paskaidrojumus un iebildumus par prasību nav iesniegušas**.

**Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017.gada 6.oktobra lēmumu** nolemts aizstāt civillietā Nr.

C30523516 prasītāju AS "Latzemes aktīvi" (iepriekš MAS "REVERSED"), reģ. Nr. 40003347400, ar tiesību pārņēmēju SIA "Latzemes nekustamie īpašumi", reģ. Nr. 40203074979 un aizstāt atbildētāju /pers. J/ ar viņa tiesību pārņēmēju /pers. F/.

**Prasītāja pārstāvis tiesas sēdē** uzturēja prasību uz prasības pieteikumā norādītajiem pamatiem un motīviem.

**Atbildētāju/pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ pārstāvis tiesas sēdē** uzturēja tiesā sniegtos rakstveida paskaidrojumus un lūdza prasību noraidīt.

**Atbildētājas/pers. F/ pārstāvis tiesas sēdē** prasību neatzina.

**Atbildētājas/pers. H/, /pers. I/ tiesas sēdē nav ieradušās**.

Tiesa konstatē, ka tiesas dokumenti - prasības pieteikuma noraksts un pavēste uz tiesas sēdi atbildētājai /pers. H/ ir savlaicīgi nosūtīti uz deklarēto dzīvesvietu. Šādos apstākļos ir uzskatāms, ka, atbilstoši Civilprocesa likuma 56.panta piektajai daļai un 56.$^{1}$ panta otrajai daļai, atbildētājai ir piegādāts gan prasības pieteikums, gan pavēste uz tiesu.

Tiesa konstatē, ka prasības pieteikuma noraksts pavēste uz tiesas sēdi atbildētajai /pers. I/ ir savlaicīgi nosūtīti saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2007.gada 13.novembra regulu (EK) Nr. 1393/2007 par tiesas un ārpustiesas civillietu vai komerclietu dokumentu izsniegšanu dalībvalstīs (dokumentu izsniegšana), un ar ko atceļ Padomes regulu (EK) Nr. 1348/2000. Šādos apstākļos ir uzskatāms, ka, atbilstoši Civilprocesa likuma 56.$^{2}$ panta pirmajai daļai un 56.$^{1}$panta otrajai daļai, atbildētājai ir piegādāts gan prasības pieteikums, gan pavēste uz tiesu.

Šādos apstākļos tiesa atbildētāju /pers. H/ un /pers. I/ neierašanos atzīst par neattaisnojošu, neatrod pamata lietas izskatīšanas atlikšanai un atrod par iespējamu izskatīt lietu atbildētāju /pers. H/ un /pers. I/ prombūtnē.

**Noklausoties prasītāja pārstāvja un atbildētāju pārstāvju paskaidrojumus, pārbaudot rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir noraidāma, vadoties no sekojošiem motīviem.**

Lietā nodibināts, ka AS "Latzemes aktīvi" (iepriekš MAS "REVERSED") 2008. un 2009.gadā bija nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, kopīpašnieks, kura valdījumā esošā zemes daļa tiek lietota un izmantota, daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas /adrese/ uzturēšanai (lpp. 11-12, 13-15).

Lietā nav strīda, ka atbildētāji 2008. un 2009.gadā bija nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, dzīvojamās ēkas kopīpašnieki (lpp. 16-23).

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv piespiedu dalītā īpašuma gadījumos, kad uz zemes uzcelta ēka ir patstāvīgs īpašuma objekts un pieder citai personai, nevis zemes īpašniekam.

Tādējādi tiesa atzīst, ka starp pusēm laikā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.decembrim, proti, laika periodā par kuru celta prasība, pastāvēja piespiedu nomas tiesiskās attiecības un piespiedu nomas attiecību pastāvēšanu pušu starpā atbildētāji neapstrīd.

Atbildētāji lietā cēluši iebildumus pret prasību,, norādot, ka saskaņā ar Komerclikuma 406.panta noteikumiem ir iestājies prasības noilgums.

Tiesa secina, ka Komerclikuma 406.panta piemērošanai nepieciešams nodibināt, ka zemes īpašnieks konkrētajā situācijā uzskatāms par komersantu un ka tā darbība saistībā ar strīdus zemes gabalu uzskatāma par komercdarbību, proti, vai pušu attiecības piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās saskatāmas komercdarījuma pazīmes.

Lai noteiktu Komerclikuma 406.panta tvērumu, jānosaka normas mērķis. No noilguma institūta publisko interešu viedokļa ir secināms, ka saīsinātā noilguma noteikšana komercties ībās nav saistāma ar saistību rašanās pamatu, bet gan ar jomu, kurā prasījums pastāv – komerctiesiskās apgrozības jomu. Komercdarījumi ir visi tie komersanta darījumi, ko tas noslēdzis savas komercdarbības ietvaros, turklāt šo jēdzienu ir jāuztver paplašināti, saprotot ar to katru darbību vai rīcību, kas rada kādas prasījuma tiesības un kas ir vērstas uz darbībām gūt ekonomisku labumu. Komerclikuma 406.panta tvērums attiecas uz ikvienu prasījumu, kurš izriet no komerctiesiskās aprites jeb, citiem vārdiem, ir komerctiesiskas dabas. (Dr.iur. Jānis Kārkliņš, Noilgums piespiedu nomas attiecībās komercties ībās, Jurista Vārds, 27.02.2018/Nr.9 (1015)).

Saskaņā ar Komerclikuma 1.panta otro daļu, komercdarbība ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanas nolūkā veic komersants. Komercdarbība ir viens no uzņēmējdarbības veidiem.

Savukārt, minētā panta trešā daļa nosaka, ka saimnieciskā darbība ir jebkura sistemātiska, patstāvīga darbība par atlīdzību.

Saskaņā ar Komerclikuma 388. un 389.pantu, komercdarījumi ir komersanta tiesiski darījumi, kas saistīti ar komercdarbību. Ja darījums ir komercdarījums tikai vienam no darījuma dalībniekiem, šā likuma noteikumi par komercdarījumiem ir vienlīdz piemērojami arī pārējiem darījuma dalībniekiem, ciktāl normatīvajos aktos patērētāju tiesību aizsardzības jomā vai citos likumos nav noteikts citādi.

Ievērojot, ka zemes īpašnieks ir komersants un saskaņā ar Komerclikuma 1.pantu jebkuras komercsabiedrības darbības jēga peļņas gūšana, kā arī to, ka sabiedrība īpašuma tiesības uz zemes gabalu, uz kuras atrodas atbildētājam piederošas ēkas (būves), ir ieguvusi uz pirkuma līguma pamata, t.i., veicot komercdarījumu, tiesa atzīst, ka pušu starpā pastāvošās tiesiskās attiecības (kuru ietvaros sabiedrība, piemēram, iznomā zemes īpašumu un pieprasa zemes nomas maksu), pēc būtības ir komercdarījums.

Ņemot vērā augstāk norādīto, tiesa atzīst, ka darbības, ko zemes īpašnieks SIA "Latzemes nekustamie īpašumi" veic ar savu nekustamo īpašumu, tai skaitā zemes nomas maksas pieprasīšana no atbildētājiem, tiek veikta sabiedrības tiesisko darījumu, kas saistīti ar tās komercdarbību, ietvaros.

Tiesa atzīst, ka fakts, ka pušu starpā rakstveida nav noslēgts zemes nomas līgums, nemaina šo attiecību

komercdarījuma dabu.

Tādējādi tiesa uzskata, ka prasītāja prasījuma tiesības par nomas maksas piedziņu ir ierobežotas ar Komerclikuma normām, kas nosaka, kādā kārtībā komercdarījuma dalībnieki var aizsargāt savas aizskartās tiesības un ar likumu aizsargātās intereses, tajā skaitā, kas nosaka prasības noilgumu.

Ņemot vērā Komerclikuma Pārejas noteikumu 16.panta nosacījumus, tiesa atzīst, ka noilguma termiņš no komercdarījuma izrietošiem prasījumiem, kuri noslēgti līdz 2010.gadam, var iestāties 2013.gada 1.janvārī, ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

Civillikuma 1896.pants nosaka, ka noilgums sāk tecēt ar to dienu, kurā prasījums ir tā nodibināts, ka pret parādnieku, kas nav izpildījis savu pienākumu, nekavējoties var celt prasību, kaut arī tomēr vēl nebūtu ne parādnieks liedzies izpildīt, ne arī kreditors viņam to atgādinājis. Saskaņā ar to noilguma tecējuma iesākumam vajadzīgs: nosacītiem prasījumiem – lai nosacījums jau būtu noskaidrojies, bet terminētiem prasījumiem – lai termiņš jau būtu notecējis Civillikuma 1893.pants nosaka, ka saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likumā noteiktā termiņā. Savukārt Civillikuma 1910.pants nosaka, ka ar noilguma termiņa notecējumu izbeidzas nevien prasības tiesība, bet arī pati saistību tiesība. Tiesību doktrīnā norādīts, ka noilguma institūts civiltiesībās veidots ar mērķi novērst nenoteiktību mantiskajās attiecībās, radīt skaidrību tad, ja kāda persona ilgstoši neīsteno tiesības vai neprasa novērst iespējamo strīdu par tām (..). Nesaprātīgi būt pieļaut, ka iespējamais parādnieks uz mūžīgiem laikiem atrodas zem parāda atprasīšanas vai vismaz tiesāšanās Damokla zobena un nevar plānot savu darbību, izslēdzot šādus draudus (K.Torgāns. Saistību tiesības. I daļā. Mācību grāmata. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 276.lpp.).

Tiesa atzīst, ka prasītājs saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta noteikumiem, nav iesniedzis pierādījumus Komerclikumā noteiktā prasības celšanas noilguma apturēšanai vai pārtraukšanai attiecībā uz atbildētāju, kā arī vispār neatzīst Komerclikuma attiecināmību uz izskatāmo strīdu.

Civillikuma 1.pants nosaka, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Minētais labas ticības princips nozīmē, ka katram civiltiesiskās saistības dalībniekam savas subjektīvās tiesības jāīsteno un pienākumi jāpilda, ņemot vērā pretējās puses intereses. Tādējādi nav pieļaujams savas tiesības izmantot pretēji labas ticības principam, laicīgi nebrīdinot par nomas maksas kavējuma termiņu, tādējādi pretlikumīgi nodarot otrai pusei zaudējumus, proti, sabiedrība nedrīkst savas tiesības izmantot pretēji labas ticības principam.

Ņemot vērā augstāk norādīto, tiesa atzīst, ka prasītāja prasījumam par zemes nomas maksas par laiku no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.decembrim iestājies prasības tiesības noilgums, kas ir par pamatu minēto prasījumu noraidīšanai.

Tā kā prasības noilgums ir pastāvīgs pamats prasības noraidīšanai, tiesa atzīst, ka nav pamata analizēt citus prasītāja argumentus un atbildētāju iebildumus.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 42. panta otrajai daļai, ja prasību noraida, atstāj bez izskatīšanas vai ja prasītājs atsakās no prasības, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos.

Ceļot prasību, prasītājs saskaņā ar Civilprocesa likuma 43. panta pirmās daļas 10. punktu, bija atbrīvots no tiesas izdevumu samaksas. Minētā likuma norma nosaka, ka no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos atbrīvoti administratori – prasībās, kas celtas to personu labā, kurām pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process [..].

Ņemot vērā, ka prasītājs nav maksātnespējīgs, noraidot prasību pilnībā, no prasītāja valsts labā piedzenami iepriekš nesamaksātie tiesas izdevumi- valsts nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi. Valsts nodeva par noraidīto prasījuma nemantisko daļu- nomas attiecību atzīšanu ir EUR 70,00, bet par mantisko prasījuma daļu, ko veido kopējais nomas maksas parāds EUR 11996,97 apmērā, valsts nodeva ir EUR 676,26, savukārt, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi lietā ar vienu prasītāju un septiņiem atbildētājiem ir EUR 15,62.

Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1] panta noteikumus, prasītājam ir nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par naudas summu piedziņu.

Pamatojoties uz minēto un vadoties Civilprocesa likuma 8. un 97. panta, tiesa

**nosprieda:**

SIA "Latzemes nekustamie īpašumi" prasību pret /pers. H/, /pers. B/, /pers. C/, /pers. I/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un nomas maksas parāda piedziņu noraidīt pilnībā.

Piedzīt no SIA "LATZEMES NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI" , reģ. nr. 40203074979 par labu valstij tiesas izdevumus- valsts nodevu EUR 746,26 ( *septiņi simti četrdesmit seši eiro 26 eirocenti*), samaksu veicot: Saņēmējs- Valsts kase, reģistrācijas Nr.90000050138, konta Nr.LV55TREL1060190911200, BIC kods TRELLV22, un iesniedzot tiesā dokumentu, kas apliecina valsts nodevas samaksu, sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā 10 dienu termiņa laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Piedzīt no SIA "LATZEMES NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI, reģ. nr. 40203074979 par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 15,62, samaksu veicot: saņēmējs Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr.90001672316, konta Nr.LV51TREL2190458019000, BIC kods TRELLV22, klasifikācijas kods 21499, iesniedzot tiesā dokumentu, kas apliecina ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā 10 dienu termiņa laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pieejamības (pasludināšanas) dienas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese S. Meliņa