



**ADMINISTRATĪVĀ RAJONA TIESA
RĪGAS TIESU NAMS**

LĒMUMS

Rīgā 2017.gada 21.decembrī

Administratīvās rajona tiesa

šādā sastāvā: tiesnese referente M.Miķelsone, tiesnese T.Jefremova un tiesnese L.Biksiniece-Martinova

rakstveida procesā izskatīja AS “Pilsētas zemes dienests” lūgumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2017.gada 7.septembra lēmuma Nr.22-pk darbības apturēšanu daļā, ar kuru AS “Pilsētas zemes dienests” uzlikts par pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi.

Aprakstošā daļa

[1] Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – Centrs) 2017.gada 21.martā pieņēma lēmumu uzsākt patērētāju kolektīvo interešu lietu par iespējamu AS “Pilsētas zemes dienests” (turpmāk – pieteicēja) izdarīto pārkāpumu, kas minēts Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma (turpmāk – NKAL) 4.panta otrajā daļā.

[2] Ar Centra 2017.gada 7.septembra lēmumu Nr.22-pk patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma lietā pieteicējai uzlikts par pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, kuras ietvaros: pieteicēja pieprasa zemes nomas maksu no patērētājiem, neievērojot Komerclikuma 406.pantā noteikto noilguma termiņu; pieteicēja pieprasa zemes nomas maksu no patērētājiem, pārkāpjot likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju

privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktā noteikto maksas pieauguma ierobežojumu; pieteicēja pieprasa un zemes nomas maksājumu aprēķinos par šai dokumentā norādīto un analizēto periodu (proti, 2008. – 2010.gadu) iekļauj pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN); pieteicēja pieprasa dubultu zemes nomas maksājumu apmaksu; pieteicēja nodod zemes nomas maksas piedziņu parādu ārpustiesas atgūvējam; pieteicēja izsaka draudus par to, ka informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas parādniekam tiks iekļauta parādvēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus (piemēram, piedziņa tiks nodota parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējam); pieteicēja sniedz maldinošu informāciju patērētājiem par konkrētas judikatūras esamību (*lietas 1.sējuma 38.-49.lapa*) (turpmāk – Lēmums).

Lēmums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[2.1] Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa pamatfunkcija ir nodrošināt fiziskas personas dzīvošanu mājsaimniecības ietvaros. Līdz ar to daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki *a priori* ir atzīstami par patērētājiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma (turpmāk – PTAL) 1.panta 3.punkta izpratnē, ja vien individuālā un konkrētā gadījumā netiek pierādīts pretējais. Par pakalpojumu dzīvokļa īpašniekam ir uzskatāmi ne vien pārvaldnieka sniegtie apsaimniekošanas pakalpojumi, elektroenerģijas tirgotāja sniegtie elektroenerģijas pakalpojumi u.tml., bet arī zemes nomas pakalpojumi, kurus sniedz zemes īpašnieki neatkarīgi no tā, vai tā ir piespiedu zemes noma vai brīvprātīga zemes noma. Līdz ar to dzīvokļa īpašnieka saņemtais piespiedu zemes nomas pakalpojums ir atzīstams par pakalpojumu PTAL 1.panta 2.punkta izpratnē.

Pieteicēja ir mērķtiecīgi ieguvusi zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, kas liecina, ka tās nomas maksas saņemšana no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas iedzīvotājiem ir mērķtiecīgs business. Līdz ar to visas darbības, ko pieteicēja veic ar savu nekustamo īpašumu, ir uzskatāmas par komercdarbību. Savukārt no NKAL 1.panta pirmās daļas 1. un 2.punktā minētajām definīcijām izriet, ka pieteicējas darbības, pieprasot no patērētājiem zemes nomas maksas par laika periodu, sākot no 2008.gada 1.janvāra, ir atzīstamas par komercpraksi NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkta izpratnē, jo šādas darbības ir tieši saistītas ar tirdzniecības veicināšanu un zemes nomas pakalpojuma sniegšanu patērētājam.

Ņemot vērā, ka saskaņā ar Komerclikuma 1.pantu jebkuras komercsabiedrības darbības jēga ir peļņas gūšana, kā arī to, ka pieteicēja īpašuma tiesības uz zemēm, uz kurām atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, pamatā ir ieguvusi uz pirkuma līgumu pamata, tas ir, veicot komercdarījumus, konstatējams, ka pieteicējas un dzīvokļu īpašnieku starpā pastāvošās tiesiskās attiecības pēc būtības ir komercdarījums. Fakts, ka dzīvokļu īpašnieku un pieteicējas starpā daudzos gadījumos nav noslēgti rakstiski zemes nomas līgumi, nemaina šo attiecību komercdarījuma dabu.

[2.2] Civillikuma 1893. un 1910.pants paredz, ka saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likuma noteiktā noilguma termiņā. Ar noilguma termiņa notecējumu izbeidzas ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistību tiesība.

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

sniegusi skaidrojumu, ka gadījumā, ja piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās viena no darījuma pusēm ir komersants un minēto attiecību rašanās pamats ir tiesisks darījums vai arī šīm attiecībā ir piemērojami tiesiska darījuma noteikumi, atbilstoši Komerclikuma 406.pantam piemērojams saīsinātais noilguma termiņš – trīs gadi.

Noilgumu pārtrauc atgādinājums parādniekam, prasības celšana tiesā vai arī prasības atzīšana no parādnieka puses noilguma tecēšanas laikā. Lietas materiālos nav pierādījumu, ka pieteicēja kādā no lietām attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem būtu pārtraukusi noilguma termiņu, proti, vismaz reizi trīs gadu periodā būtu veikusi darbības, kas pārtrauc noilgumu, piemēram, nosūtījusi atgādinājuma vēstuli par parāda esamību, izteikusi piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu u.tml. Tieši pretēji – pirmos paziņojumus par zemes nomas maksu pieteicēja dzīvokļu īpašniekiem ir izsūtījusi tikai 2017.gada sākumā.

Nemot vērā minēto, secināms, ka pieteicējas rīcība, pieprasot dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu, kurai jau ir iestājies Komerclikuma 406.pantā paredzētais noilgums, ir atzīstama par negodīgu, konkrēti, profesionālajai rūpībai neatbilstošu un maldinošu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība.

[2.3] Pieteicēja ir izrakstījusi rēķinus dzīvokļu īpašniekiem par parādu, kas veidojas no dažiem desmitiem *euro* līdz pat vairāk kā diviem tūkstošiem *euro*, kas ir pretēji 2008. – 2010.gadā pastāvošajiem spēkā esošajiem ierobežojumiem attiecībā uz zemes nomas maksas lielumu, proti, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktam. Šāda pieteicējas rīcība ir atzīstama par negodīgu, konkrēti, profesionālajai rūpībai neatbilstošu un maldinošu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība.

[2.4] Pieteicēja zemes nomas maksas aprēķinā par 2008. – 2010.gada periodu (līdztekus nomas maksas procentiem) papildus ir iekļāvusi PVN. No likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” vēsturiskajām redakcijām, kas bija spēkā laika periodā no 2008. līdz 2010.gadam, izriet, ka likumdevējs līdztekus zemes nomas maksai dzīvokļu īpašniekiem bija paredzējis pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli. Līdz ar to secināms, ka dzīvokļa īpašnieka saistība likumā bija aprobežota ar kompensējamā nodokļa apmēru, neparedzot šajā gadījumā nekādus papildu maksājumus, tostarp PVN. Līdz ar to šāda pieteicējas rīcība ir atzīstama par negodīgu, konkrēti, profesionālajai rūpībai neatbilstošu un maldinošu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība.

[2.5] Pieteicēja dzīvokļu īpašniekiem ir pieprasījusi dubultu maksu par zemes nomu. Nemot vērā, ka pieteicēja atteikusies iesniegt pierādījumus par pārrēķina veikšanu un lietas materiālos esošie pierādījumi liecina par dubultās maksas pieprasīšanu, pastāv šaubas par to, vai pieteicēja vispār ir veikusi attiecīgus pārrēķinus. Šāda pieteicējas rīcība ir atzīstama par negodīgu, konkrēti, maldinošu un agresīvu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 2. un 3.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku

ekonomiskā rīcība.

[2.6] Pieteicēja ir nodevusi, un parādu piedzinējs ir uzsācis atgūt parādus no patērētājiem ārpustiesas ceļā. No lietā esošajiem materiāliem izriet, ka starp pieteicēju kā zemes īpašnieci un uz zemes esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem brīdī, kad parādi nodoti un parādu piedzinējs uzsācis parādu atgūšanu no patērētājiem ārpustiesas ceļā, zemes nomas līgumi nebija noslēgti un pušu starpā nebija spēkā stājies tiesas spriedums, kurā šīs attiecības ir konstatētas un noteiktas to būtiskās sastāvdaļas.

Izvērtējot dzīvokļu īpašniekiem adresētos paziņojumus par parāda atgūšanas procesa uzsākšanu, konstatējams, ka parādu piedzinējs nav ievērojis Parādu ārpustiesas atgūšanas likuma (turpmāk – PĀAL) 1.panta 1.punktā noteikto un 7.panta pirmās daļas 4.punktā noteikto. Paziņojumos iekļautās tiesību normas ir attiecināmas uz patērētāja un zemes īpašnieces – pieteicējas – tiesībām un pienākumiem, bet nav uzskatāmas par tiesisku pamatu, lai konkrētos pieprasītos maksājumus atzītu par parādu PĀAL 1.panta 1.punktā noteiktās parāda definīcijas izpratnē, proti, maksājuma saistībām, kas nav izpildītas tiesiskā darījumā vai tiesību aktā noteiktajā termiņā. Līdz ar to pieteicējas rīcība, izsakot paziņojumos draudus dzīvokļu īpašniekiem par to, ka informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas parādniekam tiks iekļauta parādu vēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus (piemēram, piedziņa tiks nodota parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējam), ir atzīstama par agresīvu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 3.punktu.

[2.7] Pieteicēja mājaslapā sniedz tendenciozu informāciju par zemes nomas maksas strīdos izveidojušos judikatūru, piemēram, norādot konkrētu tiesu spriedumu numurus, skaidrojumā tiek izmantoti tiesnešu secinājumi, kas izrauti no konkrēto spriedumu konteksta un satura. Proti, lielākā daļā pieteicējas norādīto tiesas spriedumu attiecīgais dzīvokļa īpašnieks nav piedalījies tiesas sēdēs, nav sniedzis paskaidrojumus, nav norādījis uz noilgumu u.tml., kas ir skaidrojams ar patērētāja kā ekonomiski vājākās puses tiesību konceptu. Līdz ar to tiesas, īstenojot sacīkstes principu, vispār nav vērtējušas noilguma iestāšanos. Vienlaikus ir konstatējami gadījumi, kad lietās, kurās dzīvokļa īpašniekam ir bijusi nodrošināta juridiskā palīdzība, viņš ir izpratis tiesas procesu un sacīkstes principu, kā arī norādījis tiesai uz Komerclikuma 406.pantā noteikto noilgumu, tiesa ir to vērtējusi un atzinusi par piemērojamu. Līdz ar to atkarībā no tiesas un dzīvokļa īpašnieka aktivitātes vai pasivitātes tiesas procesa laikā ir pieņemti pat diametrāli pretēji spriedumi attiecībā uz noilguma termiņa iestāšanos pie līdzīgiem faktiskiem un tiesiskiem apstākļiem. Ņemot vērā minēto, pieteicējas rīcība, maldinot dzīvokļu īpašniekus par konkrētas judikatūras esību, ir atzīstama par maldinošu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 2.punktu un 9.panta pirmās daļas 1.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība.

[2.8] Ņemot vērā, ka pieteicējas īsteno tā komercprakse ir uzskatāma par negodīgu komercpraksi, šīs komercprakses raksturu un būtību, kā arī apstākli, ka pieteicēja turpina negodīgas komercprakses īstenošanu, turklāt pieteicējas īsteno tā komercprakse skar/var skart daudzu patērētāju ekonomiskās intereses, konkrētajā gadījumā saskaņā ar NKAL 15.panta

astotās daļas 2.punktu ir lietderīgi uzlikt pieteicējai tiesisko pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi.

[3] 2017.gada 6.oktobrī tiesā saņemts pieteicējas pieteikums par Lēmuma atcelšanu un tā darbības apturēšanu daļā, ar kuru pieteicējai uzlikts par pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi (*lietas 1.sējuma 5.-34.lapa*). Pieteikums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Administratīvā procesa laikā iestādē pieļauti būtiski procesuāli pārkāpumi.

Lēmumā vispārīgi norādīts, ka pieteicēja maldinājusi patērētājus, konkrēti nenorādot, kā un kad maldināšana ir veikta.

No Lēmuma nav saprotams, par kādu turpinātu pārkāpumu pieteicējai tiek piemērots sods, jo vienīgie paziņojumi, ko pieteicēja nosūtīja, tika elektroniski sagatavoti automatizētajā grāmatvedības sistēmā un nodoti elektroniskā pasta komersantam izdrukai un izsūtnei 2017.gada janvāra beigās. Kopš tā laika jaunus aprēķinus, pretenzijas vai vēstules pieteicēja dzīvokļu īpašniekiem nav sūtījusi, vien atbildējusi uz iedzīvotāju vēstulēm, zvaniem un e-pastiem. 2017.gada 6.martā attiecīgos prasījumus ar cesijas aktu pieteicēja ir nodevusi SIA “Kredītuzraudzības birojs”, kura neilgi pēc tam ir vērsusies ar prasībām tiesā.

Lēmuma tekstā nav atklāts, par kādu zemes īpašumu piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām ir iesniegtas sūdzības. Centrs ir izdarījis aplamu pieņēmumu, ka ar izplatīto informāciju esot skarts konkrēts skaits dzīvojamo māju iedzīvotāji Rīgā, nevērtējot faktiskos apstākļus – vai šo māju iedzīvotājiem ir nomas maksas parāds, vai tiem tika nosūtīti pieteicējas paziņojumi vai arī šo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir godprātīgi norēķinājušies ar zemes īpašnieku un strīdu pušu starpā nav.

Centrs lietas materiāliem ir nelikumīgi pievienojis dzīvokļu īpašnieku sūdzības par pieteicēju, tā pārkāpjot Administratīvā procesa likuma 60.panta noteikumus un faktiski liedzot pieteicējai iepazīšanos ar lietas materiāliem. Centrs ir arī atteicis pieteicējai izsniegt lietas materiālu apliecinātas kopijas.

[3.2] Tiesiskās attiecības zemes īpašnieka un dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku starpā neietilpst NKAL vai PĀAL tvērumā, līdz ar to Centrs nav kompetents pieņemt lēmumus attiecībā uz pieteicēju vai piemērot tai kādas sankcijas.

Ja zeme un ēka pieder dažādiem īpašniekiem, atbilstoši Satversmes tiesas spriedumā lietā Nr.2008-34-01 norādītajam pušu starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 4.panta piektā daļa.

No PTAL 1.panta 3.punkta izriet, ka patērētāja un pakalpojumu sniedzēja attiecības vienmēr ir saistītas ar līguma – darījuma noslēgšanu, kurā valsts uzdevums ir pasargāt “vājāko” darījuma pusi, lai tās gribas izteikums būtu radies brīvi. Zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās iztrūkst šī gribas elementa gan no zemes īpašnieka, gan dzīvojamās mājas vai tās dzīvokļa īpašnieka puses. Šajās likumiskajās tiesiskajās attiecībās nav patērētāja tiesību elementa, jo nav līguma slēgšanas kā tādas, nav iespējas īstenot vai aprobežot līguma

slēgšanas brīvību un līdz ar to tās nevar tikt klasificētas kā attiecības, kurām piemērojams PTAL, un tām arī nav pamata piemērot NKAL normas.

[3.3] Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 13.panta trešā daļa *expressis verbis* noteic strīdu risināšanas kārtību – strīdi ir izskatāmi tikai vispārējās jurisdikcijas tiesās, bet Centram nav piešķirta kompetence iejaukties šajās tiesiskajās attiecībās. Līdz ar to Centrs, pieņemot Lēmumu, ir pārkāpis savu kompetenci. Tāpat Centram ir pienākums atturēties no lēmumu pieņemšanas šajos jautājumos, jo strīdi pieteicējas kā zemes īpašnieces un dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku starpā ir nodoti izskatīšanai tiesā.

Vienlaikus jautājums par likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punkta piemērošanu ir ekskluzīvā tiesas, kas izskata civiltiesisko strīdu zemes un dzīvokļa īpašnieka starpā, kompetencē, savukārt Centram nav tiesības liegt pieteicējai īstenot Satversmes 92.pantā un Civilprocesa likuma 1.pantā noteiktās tiesības šī strīda izšķiršanai vērsties ar prasību tiesā, kas saskaņā ar Civilprocesa 74.pantu nozīmē arī tiesības un pienākumu izteikt pirmstiesas brīdinājumu.

[3.4] Tiesiskās attiecības pieteicējas un ēku īpašnieku starpā neietilpst Komerclikuma tvērumā, līdz ar to nav pamata Komerclikuma 406.panta piemērošanai.

Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 4.panta piekto daļu zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības regulējamas saskaņā ar minētā likuma 12.pantu, bet attiecībās, kuras minētais pants neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi (nevis, piemēram, Komerclikuma normas). Tādējādi tiesību normas imperatīvi noteic strīdam piemērojamās tiesību normas un kolīziju risinājumus, identificējot speciālo tiesību normu.

Arī Augstākās tiesas judikatūrā ir nostiprināta atziņa, ka likumisko zemes nomas tiesisko attiecību gadījumā pušu starpā nav noslēgts darījums, tās ir likumiskas attiecības, kurām piemērojamas speciālā likuma vai Civillikuma normas.

Ņemot vērā, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības nav uzskatāmas par komercdarījumu Komerclikuma 388.panta izpratnē, šajās attiecībās nav arī piemērojams Komerclikuma 406.pantā paredzētais prasības noilguma termiņš.

[3.5] Pieteicēja laika periodā no 2003.gada līdz 2017.gadam ar vislielāko rūpību un atbilstoši konkrētā laika periodā spēkā esošajām tiesību normām, judikatūrai, tiesu praksei un faktiskajiem apstākļiem bija darījusi visu no tās saprātīgi, tiesiski un finansiāli iespējamo, lai nodibinātu nomas tiesiskās attiecības par laika periodu no 2005. līdz 2010.gadam.

Vēršanās tiesā pret Rīgas pilsētu Rīgas domes personā un tās kapitālsabiedrībām pārtrauc jebkādu noilgumu – gan saistību, gan prasības noilgumu, kur jaunā noilguma termiņš vienmēr ir 10 gadi neatkarīgi no tā, vai pašvaldība un tās kapitālsabiedrība ir uzskatāma par dzīvokļu īpašnieci.

[3.6] Nesaprotams un neizpildāms ir pieteicējai uzliktais tiesiskais pienākums nekavējoties izbeigt sniegt maldinošu informāciju par konkrētas judikatūras esamību.

Nav apstrīdams un patērētājiem būtu jābūt informētiem, ka lielākā daļa zemes īpašnieku celto prasību tiek apmierinātas. Minētais uzliktais tiesiskais pienākums faktiski nav izpildāms, jo tādējādi pieteicējai un tās pārstāvjiem tiek liegta vārda brīvība.

[3.7] Atbilstoši likuma "Par nodokļiem un nodevām" 5.panta pirmajai daļai nodokļu un nodevu likumu normu piemērošanas kārtību noteic tikai konkrētie likumi vai Ministru kabineta noteikumi. Līdz ar to likumi, kas nereglamentē nodokļu un nodevu samaksu, nodokļu jomā nav piemērojami. Atbilstoši likuma burtam un garam, piemērojot visas četras tiesību normu iztulkošanas metodes, kā arī saskaņā ar tiesību doktrīnu un Finanšu ministrijas un Valsts ieņēmumu dienesta (turpmāk – Dienests) skaidrojumiem par PVN piemērošanu zemes likumiskās nomas attiecībās, kā arī tiesību normu izstrādes procesa materiāliem – Tieslietu ministrijas atzinumam, tieši zemes nomas maksa (nevis tās daļa) ir nodokļu bāze, kura ir apliekama ar PVN. Arī Dienests 2014.gada 1.augusta uzziņā Nr.8.11-20/63149 norādījis, ka piespiedu zemes noma par atlīdzību ir pakalpojuma sniegšana, kas Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē ir ar PVN apliekams darījums. Pieteicējai bija un ir tiesības paļauties, ka Dienesta sniegtā uzziņa PVN piemērošanas jautājumos ir tiesiska, savukārt Centrs ir pārkāpis savu kompetenci, iejaucoties nodokļu jomā.

[3.8] Maksājumu veikšana dzīvojamās mājas apsaimniekotājam, ja pēdējais naudas līdzekļus nav nodevis zemes īpašniekam, nav uzskatāma par parāda samaksu. Samaksas veikšana apsaimniekotājam ir pilnvarniekam dots uzdevums norēķināties ar zemes īpašnieku. Konkrētajos gadījumos pilnvarnieks uzdevumu nav izpildījis un ar zemes īpašnieku nav norēķinājies. Sakarā ar strīdiem un tiesvedībām ar apsaimniekotājiem ienākošie maksājumi un piedzītās naudas summas, ja tādas ir, tiek iegrāmatotas atbilstoši Civillikuma un Civilprocesa likuma noteikumiem. Atsevišķos gadījumos, kad dzīvojamās mājas apsaimniekotāja un zemes īpašnieka grāmatvedībā maksājumi ir iegrāmatoti atšķirīgi, tas tiek novērstis likumā noteiktajā veidā un kārtībā. SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir veicis pārbaudes un paziņojis gan pieteicējai, gan saviem klientiem – dzīvokļu īpašniekiem – par neatbilstībām, piedāvājot pārmaksas atgriezt vai ieskaitīt nākotnes maksājumos. Tāpat arī pieteicēja, saņemot apsaimniekotāja paskaidrojumus un precizējumus par jau veiktajiem maksājumiem, ir veikusi pārrēķinus, tos saskaņojot ar attiecīgo apsaimniekotāju.

[3.9] Attiecībā uz Lēmumu daļā, kurā pieteicējai liegts nodod zemes nomas maksas piedziņu parādu ārpustiesas atguvējam, norādāms, ka jebkura persona, kura vēlas saņemt naudas summu no citas personas uz jebkāda pamata, ir tiesīga vērsties gan pie advokāta, gan arī pie licencēta komersanta. Savukārt kreditora pretenzijas jeb prasības pamatu strīdus gadījumā izlems tiesa vai tai pielīdzināta kompetenta iestāde, kas nav Centrs.

[3.10] Attiecībā uz lūgumu par Lēmuma darbības apturēšanu daļā norādāms, ka ar Lēmumu pieteicējai faktiski ir aizliegts sazināties ar dzīvokļu īpašniekiem, kā arī tiem nosūtīt nomas maksas aprēķinus. Pieteicēja tā vietā ir spiesta celt prasības tiesās, kas nozīmē naudas līdzekļu ieguldīšanu tiesvedībās un līdz ar to papildu un nesamērīgus izdevumus gan pieteicējai, gan arī dzīvokļu īpašniekiem papildus piedzenamajai un maksājamajai nomas maksai.

Centra rīcība, Lēmumu publicējot, rada dzīvokļu īpašniekiem maldīgu priekšstatu, ka zemes nomas maksas maksājumi pieteicējai nav jāveic, kas pats par sevi uzskatāms par dzīvokļu īpašnieku maldināšanu, kas radīs zaudējumus katram no tiem/viņiem.

Lēmumam konkrētajā daļā paliekot spēkā, pieteicējai nav iespējas turpināt normālu saimniecisko darbību – izrakstīt nodokļu rēķinus un norēķināties ar valsts budžetu par PVN.

Tāpat Centrs ir aprēķinājis, ka vidējais dzīvokļa īpašnieka parāds pieteicējai ir 435 *euro* un šādu dzīvokļu īpašnieku, kas nav ar pieteicēju norēķinājušies, skaits ir ap 4000. Tādējādi šobrīd pieteicējas nesaņemtā zemes nomas maksa veido 1 740 000 *euro*. Ja pieteicēja pildīs tai uzlikto tiesisko pienākumu, pieteicēja zaudēs tiesības šo summu no dzīvokļu īpašniekiem piedzīt, jo iestāsies prasības tiesības noilgums – 10 gadi. Līdz ar to iespējamais zaudējumu apmērs, ko var radīt Lēmuma palikšana spēkā pat tikai uz tiesvedības laiku administratīvajā tiesā, ir 1 740 000 *euro* plus 6 % gadā.

[4] Ar Administratīvās rajona tiesas 2017.gada 7.novembra lēmumu pieteicējas pieteikums pieņemts un ierosināta administratīvā lieta. Vienlaikus noteikts, ka lūgums par Lēmuma darbības apturēšanu daļā tiks izskatīts rakstveida procesā 2017.gada 7.decembrī (*lietas 1.sējuma 2.-4.lapa*).

Ar Administratīvās rajona tiesas priekšsēdētājas 2017.gada 7.novembra lēmumu (rezolūcijas veidā) noteikta lietas koleģiāla izskatīšana šādā sastāvā: tiesnese referente M.Miķelsone, tiesnese E.Apīne un tiesnese T.Jefremova (*lietas 1.sējuma 5.lapa*).

[5] 2017.gada 27.novembrī tiesā saņemtajā paskaidrojumā Centrs neatzīst pieteikumu un uzskata to par nepamatotu, pamatojoties uz Lēmumā norādītajiem argumentiem, papildus norādot, ka pieteicēja nav ticami pamatojusi ar Lēmuma darbību tai nodarīto smagu seku iestāšanās iespējamību, turklāt pieteicējas norādītie apstākļi nav objektīvi pastāvoši, proti, tie ir atkarīgi no pieteicējas gribas un darbībām. Ievērojot minēto, Centra ieskatā nav pamata apturēt Lēmuma darbību attiecīgajā daļā (*lietas 4.sējuma 2.-4.lapa*).

[6] 2017.gada 5.decembrī pieteicēja tiesā iesniedza noraidījumu tiesnesei E.Apīnei.

Ar 2017.gada 7.decembra lēmumu (rezolūcijas veidā) nolemts pagarināt lūguma par pagaidu aizsardzību izskatīšanas termiņu, nosakot, ka lūgums tiks izskatīts 2017.gada 21.decembrī (*lietas 7.sējuma 34.lapa*).

Ar 2017.gada 13.decembra lēmumu Administratīvā rajona tiesa pieņēma noraidījumu tiesnesei E.Apīnei (*lietas 7.sējuma 44.-45.lapa*).

Ar Administratīvās rajona tiesas priekšsēdētājas 2017.gada 13.decembra lēmumu (rezolūcijas veidā) noteikts cits tiesas sastāvs: tiesnese referente M.Miķelsone, tiesnese T.Jefremova un tiesnese L.Biksiniece-Martinova (*lietas 7.sējuma 44.lapa*).

Motīvu daļa

[7] Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 185.¹ panta pirmo daļu tiesa lūgumu par administratīvā akta darbības apturēšanu izskata rakstveida procesā.

[8] Administratīvā procesa likuma 185.¹ panta otrā daļa noteic, ka tiesa, izlemjot lūgumu par administratīvā akta darbības apturēšanu, ņem vērā to, vai pārsūdzētā administratīvā akta darbība varētu radīt būtisku kaitējumu vai zaudējumus, kuru novēršana vai atlīdzināšana būtu ievērojami apgrūtināta vai prasītu nesamērīgus resursus un to, vai pārsūdzētais administratīvais akts ir pirmšķietami (*prima facie*) prettiesisks.

Augstākā tiesa ir atzinusi, ka, lemjot par iespēju piemērot pagaidu aizsardzības līdzekli, lietā ir vērtējami šādi kritēriji:

1) vai ir pamats uzskatīt, ka pārsūdzētā administratīvā akta darbība varētu radīt būtisku kaitējumu vai zaudējumus, kuru novēršana vai atlīdzināšana būtu ievērojami apgrūtināta vai prasītu nesamērīgus resursus (subjektīvais kritērijs);

2) vai, izvērtējot tiesas rīcībā esošo informāciju, konstatējams, ka pārsūdzētais administratīvais akts ir pirmšķietami (*prima facie*) prettiesisks (objektīvais kritērijs).

Kā norāda jau likuma teksts vien, būtiska kaitējuma vai zaudējumu rašanās varbūtība ir pārbaudāma vispirms, jo, ja pieteicējam nav nopietnas tiesību aizsardzības vajadzības, tad tiesai nav nozīmes analizēt pārsūdzētā administratīvā akta tiesiskuma apstākļus. Pretējā gadījumā pagaidu aizsardzības pasākumi kļūtu par provizorisku tiesas izspriešanu pēc būtības, kam šādi pasākumi nav domāti to steidzamības dēļ (*sk. Augstākās tiesas 2016.gada 19.augusta lēmuma lietā Nr.SKA-1335/2016 7.punktu*).

Tādēļ vispirms tiesa pārbaudīs to, vai Lēmuma darbība varētu pieteicējam radīt būtisku kaitējumu vai zaudējumus, kuru novēršana vai atlīdzināšana būtu ievērojami apgrūtināta vai prasītu nesamērīgus resursus.

I

[9] Pieteicēja, pamatojot Lēmuma darbības apturēšanas nepieciešamību (subjektīvo kritēriju), norādījusi turpmāk minētos argumentus.

[9.1] Lēmums šobrīd rada būtisku kaitējumu ne vien pieteicējam, bet jo īpaši dzīvokļu īpašniekiem.

Ar Lēmumu pieteicējam faktiski ir aizliegts sazināties ar dzīvokļu īpašniekiem, kā arī tiem nosūtīt nomas maksas aprēķinus. Pieteicēja tā vietā ir spiesta celt prasības tiesās, kas, pirmkārt, nozīmē naudas līdzekļu ieguldīšanu tiesvedībā (uz laiku vismaz līdz 6 mēnešiem), bet galvenokārt nozīmē papildu un nesamērīgus izdevumus gan pieteicējam, gan arī dzīvokļu īpašniekiem papildus piedzenamajai un maksājamajai nomas maksai. Proti, tiesas ceļā piedzenot, piemēram, 10 *euro*, prasības pieteikuma sagatavošanas izmaksas un advokāta honorārs ir daudz lielāks. Secīgi, lai arī Satversmes 92.pants paredz tiesības uz advokātu kā arī pilnu atlīdzību par tiesību aizskārumu, Civilprocesa likuma 44.pants ierobežo advokāta atlīdzību ar 15% par pirmo instanci, tā piemērā ar 10 *euro* parāda piedziņu zemes īpašnieks, pat uzvarot tiesā, nevar saņemt atpakaļ vairāk kā 1,50 *euro*. Savukārt, pārstāvot tiesā sevi pašam (likumiskajam pārstāvim), šādas atlīdzības nav vispār. Secīgi, nav ekonomiski iespējams tiesas ceļā piedzīt parādus, kas ir mazāki par 100 *euro*. Un otrādi – šādu parādu piedziņa tiesas ceļā nesamērīgi apgrūtinā parādnieku jeb dzīvokļa īpašnieku.

Iepriekš minētā argumenta sakarā tiesa norāda, ka ar subjektīvo kritēriju saprotams iespējamais būtiskais kaitējums vai zaudējumi, kuru novēršana vai atlīdzināšana būtu ievērojami apgrūtināta vai prasītu nesamērīgus resursus, kas attiecināmi tieši uz pieteicēju, nevis citām personām. Citiem vārdiem, subjektīvais kritērijs prasa izvērtēt pagaidu aizsardzības aktualitāti (tiesību aizsardzības vajadzību) konkrētajai personai, kura to ir lūgusi.

Līdz ar to pieteicējas argumenti, kas attiecas uz iespējamo kaitējuma vai zaudējumu radīšanu dzīvokļu īpašniekiem, nevar tikt vērtēti kā pamats pagaidu aizsardzības piemērošanai pieteicējai.

Savukārt par iespējamiem zaudējumiem, kas radīsies pieteicējai, ceļot prasības pret dzīvokļu īpašniekiem tiesā (tiesas izdevumi), tiesa norāda, ka pieteicējai tie tiks atlīdzināti vispārējā kārtībā, proti, tos apmaksās atbildētājs, ja tiesa atzīs pieteicējas prasījumus par pamatotiem. Papildus arī norādāms, ka nav pamatots pieteicējas apgalvojums par dzīvokļu īpašniekiem radītajiem zaudējumiem tiesu izdevumu apmērā, jo pieteicējai nav pamata apgalvot, ka tiesas apmierinās visas pieteicējas prasības pret dzīvokļu īpašniekiem.

[9.2] Pieteicēja izteikusi arī argumentus, ka tai nav iespējas turpināt normālu saimniecisko darbību – izrakstīt nodokļu rēķinus un norēķināties ar valsts budžetu par PVN.

Tāpat pieteicēja norāda, ka Centrs ir aprēķinājis, ka vidējais dzīvokļa īpašnieka parāds pieteicējai ir 435 *euro* un šādu dzīvokļu īpašnieku, kas nav ar zemes īpašnieku norēķinājušies, skaits ir ap 4000. Tādējādi, ņemot vērā Centra aprēķinus, šobrīd pieteicējas nesaņemtā zemes nomas maksa veido 1 740 000 *euro*. Ja pieteicēja pildīs tai uzlikto tiesisko pienākumu un tiesa Lēmuma izpildi uz tiesvedības laiku neapturēs, pieteicēja zaudēs tiesības šo summu no dzīvokļu īpašniekiem piedzīt, jo iestāsies prasības tiesības noilgums (10 gadi). Tāpēc iespējamais zaudējumu apmērs, ko var radīt Lēmuma palikšana spēkā pat tikai uz tiesvedības laiku administratīvajā tiesā, ir 1 740 000 *euro* plus 6% gadā.

Tiesa iepriekš minētos pieteicējas argumentus atzīst par nepamatotiem turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

Vispirms norādāms, ka pieteicēja pieteikumā skaidrojusi, ka tā 2017.gada 6.martā prasījumus ar cesijas aktu ir nodevusi SIA “Kredītuzraudzības birojs”, kura neilgi pēc tam ir vērsusies ar prasībām tiesā. Līdz ar to pieteicēja, cedējot prasījuma tiesības SIA “Kredītuzraudzības birojs”, ir nodrošinājusi, ka pieteicējas uzsāktās darbības zemes nomas maksas piedzīšanā no dzīvokļu īpašniekiem īsteno cita persona.

Tāpat norādāms, ka pieteicējai ar Lēmumu nav aizliegts prasīt dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksājumus, proti, nekas neliedz pieteicējai nodarboties ar komercdarbību, tikai līdz tiesvedības pabeigšanai pieteicēja to nedrīkst darīt pēc saviem ieskatiem, bet gan ievērojot Lēmumā norādīto.

Turklāt pieteicēja pieteikumā norādījusi, ka saziņas vietā tā ir spiesta celt prasības tiesā, tādejādi nav pamatoti argumenti, ka pieteicējai radīsies zaudējumi, jo secināms, ka pieteicēja plāno zemes nomas maksājumus pieprasīt tiesas ceļā. Par iespējamiem zaudējumiem, kas radīsies pieteicējai, ceļot prasības pret dzīvokļu īpašniekiem tiesā (tiesas izdevumi), tiesa jau iepriekš norādīja, ka tie tiek atlīdzināti vispārējā kārtībā, proti, tos apmaksās atbildētājs, ja tiesa atzīs pieteicējas prasījumus par pamatotiem.

[9.3] Ievērojot iepriekš minēto un ņemot vērā apstākli, ka pagaidu aizsardzības kontekstā tiesa vērtē faktiskos apstākļus, kādi konstatējami tieši pagaidu aizsardzības lūguma izlemšanas laikā, kas tādējādi raksturo pieteicēja atrašanos (vai neatrašanos) tādā situācijā, kas prasa nekavējošu pagaidu aizsardzību, tiesa atzīst, ka konkrētajos apstākļos nav pamatota iemesla atzīt, ka šobrīd pieteicējai ir reāla nepieciešamība pēc pagaidu aizsardzības.

Ņemot vērā iepriekš minēto, lietā nav konstatējams subjektīvais kritērijs pagaidu aizsardzības piemērošanai. Tas pats par sevi ir Lēmuma darbības apturēšanas lūguma noraidīšanas pamats.

II

[10] Tiesa tomēr pirmšķietami pieskaras arī Lēmuma tiesiskumam, jo uzskata par nepieciešamu sniegt savu vērtējumu par jautājumu, vai Centrs pamatoti ir uzlicis pienākumu pieteicējai nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, kuras ietvaros pieteicēja pieprasa zemes nomas maksu, neievērojot Komerclikuma 406.pantā noteikto noilguma termiņu. Proti, iepriekš minētais ir centrālais apstāklis, kas liedz pieteicējai turpināt zemes nomas maksas pieprasīšanu no dzīvokļu īpašniekiem (no 2008.gada 1.janvāra) un kas attiecīgi pieteicējas ieskatā rada tai zaudējumus.

[10.1] Vispirms tiesa noskaidro, kāda veida tiesiskās attiecības, kuru ietvaros pieteicēja iznomā zemes īpašumu un pieprasa zemes nomas maksu, pastāv pieteicējas un dzīvokļu īpašnieku starpā.

Komerclikuma 1.panta pirmā daļa noteic, ka komersants ir komercreģistrā ierakstīta fiziskā persona (individuālais komersants) vai komercsabiedrība (personālsabiedrība un kapitālsabiedrība). Minētā panta otrā daļa noteic, ka komercdarbība ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanas nolūkā veic komersants. Komercdarbība ir viens no uzņēmējdarbības veidiem. Savukārt minētā panta trešā daļa noteic, ka saimnieciskā darbība ir jebkura sistemātiska, patstāvīga darbība par atlīdzību.

No tiesai pieejamās Lursoft datubāzes redzams, ka pieteicējas pamatdarbības veids ir “sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana”.

Pieteicējas pārstāvis N.Šlitke 2017.gada 28.februāra Rīga TV 24 radījumā “*Pilsētas pulss*” publiski ir norādījis, ka zemes iznomāšana ir pieteicējas komercdarbība (sk. <http://plav24.lv/video/7854/no-dzivoklu-ipasniekiem-purvciena-grib-piedzit-milzuparadu-par-zemes-nomu>).

Tāpat Valsts zemes dienests ir konstatējis, ka pieteicēja ir viena no ietekmīgākajām zemes īpašniecēm Latvijā. Pieteicēja ir mērķtiecīgi ieguvusi zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, un tas raksturo to, ka tās nomas maksas saņemšana no mājas iedzīvotājiem ir mērķtiecīgs business (*Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. 2015/1, 16.lapa, pieejams: http://www.vzd.gov.lv/files/parskats_15052015_gala.pdf*).

Secināms, ka pieteicēja, iegādājoties zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, apzinājās, ka zeme nevar tikt izmantota paša vajadzībām, bet gan zemes īpašuma iegādes

mērķis bija izmantot to komercdarbībai, proti, iznomāšanai un peļņas gūšanai no nomas maksas.

Komerclikuma 2.pants noteic, ka komercreģistrā ierakstīta komersanta saimnieciskā darbība ir atzīstama par komercdarbību un ierunas par to nav pieļaujamas.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka pieteicējas darbības, ko pieteicēja veic ar savu nekustamo īpašumu, tai skaitā zemes nomas maksas pieprasīšanu, tiek veikta pieteicējas tiesisko darījumu, kas saistīti ar tās komercdarbību, ietvaros.

Komerclikuma 388. un 389.pants noteic, ka 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.

Ņemot vērā, ka pieteicēja ir komersants un saskaņā ar Komerclikuma 1.pantu jebkuras komercsabiedrības darbības jēga ir peļņas gūšana, kā arī to, ka pieteicēja īpašuma tiesības uz zemes īpašumiem, uz kuriem atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, ir ieguvusi uz pirkuma līguma pamata, t.i., veicot komercdarījumus, tiesa atzīst, ka pieteicējas un dzīvokļu īpašnieku starpā pastāvošās tiesiskās attiecības (kuru ietvaros pieteicēja iznomā zemes īpašumu un pieprasa zemes nomas maksu), pēc būtības ir komercdarījums.

[10.2] Attiecīgi tālāk ir aplūkojams jautājums par to, kādas tiesību normas ir piemērojamas pieteicējas un dzīvokļu īpašnieku (zemes nomnieku) tiesisko attiecību noregulējumam.

Pieteicēja norāda, ka gan tiesību pamatavotos, gan palīgavotos ir nostiprināts, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, ne tiesiska darījuma, secīgi tās nav atzīstamas arī par darījumu Civillikuma 1765.panta otrās daļas izpratnē un secīgi arī par komercdarījumu Komerclikuma 388.panta izpratnē, līdz ar to šajās attiecībās nav arī piemērojams Komerclikuma 406.pantā paredzētais prasības noilguma termiņš. Saistība, kas radusies uz likuma pamata un kurai ir piespiedu raksturs, nav atzīstama par komercdarījumu Komerclikuma 388.panta izpratnē, jo izšķiroša nozīme ir saistības izcelšanās pamatam (likums, līgums vai neatļauta darbība).

Tiesa piekrīt pieteicējai tiktāl, ciktāl atzīstams, ka izveidojušās piespiedu nomas tiesiskās attiecības pašas par sevi izriet no likuma. Taču konkrētajā gadījumā iepriekš minētais tiesas ieskatā vērtējams kopsakarā ar pieteicējas darbības sfēru un apstākli, ka pieteicēja strīdus zemi, kas atrodas zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, ieguvusi komercdarbības rezultātā. Proti, jau iepriekš šā lēmuma [10.1] punktā tiesa secināja, ka pieteicējas un dzīvokļa īpašnieka starpā pastāvošās tiesiskās attiecības, kuras ietvaros pieteicēja iznomā zemes īpašumu un pieprasa zemes nomas maksu, pēc būtības ir komercdarījums. Fakts, ka dzīvokļu īpašnieku un pieteicējas starpā rakstveidā nav noslēgts zemes nomas līgums, nemaina šo attiecību komercdarījuma dabu. Juridiskajā literatūrā dots skaidrojums, ka piespiedu zemes nomas gadījumā (..) gan zemes īpašnieki, gan ēku, gan privatizēto dzīvokļu īpašnieki ir spiesti rēķināties ar situāciju, kas ir nomai līdzīga (*Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014., 347.lpp.*).

Tiesa ņem vērā arī Tieslietu ministrijas sniegto skaidrojumu attiecībā uz piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kurā norādīts, ka gadījumā, ja piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās viena no darījuma pusēm ir komersants un minēto attiecību rašanās pamats ir tiesisks darījums vai arī šīm attiecībām ir piemērojami tiesiska darījuma noteikumi, tad atbilstoši Komerclikuma 406.pantam attiecībā uz komersantu ir pamats piemērot saīsināto noilguma termiņu (*sk. Tieslietu ministrijas 2017.gada 2.marta skaidrojumu "Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi," pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualiejautajumi>*).

Ievērojot iepriekš minēto, tiesa pirmšķietami secina, ka tiesiskajās attiecībās starp pieteicēju un dzīvokļu īpašniekiem ir piemērojamas Komerclikuma normas, kas noteic, kādā kārtībā komercdarījumu dalībnieki var aizsargāt savas aizskartās tiesības un ar likumu aizsargātās intereses, tajā skaitā tiesību normas, kas noteic prasības noilgumu.

[10.3] 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 (Komerclikuma 406.pants).

Ņemot vērā, ka Komerclikuma noteikumi attiecībā uz komercdarījumiem kā *lex specialis* attiecināmi pret Civillikumā vispārīgi noteikto desmit gadu noilguma termiņu, tad komercdarījumiem piemērojami Komerclikuma noteikumi.

Saskaņā ar Komerclikuma D daļas 406.pantu no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš. Minētā likuma pārejas noteikumu 16.pants noteic, ka, ja šā likuma D daļas spēkā stāšanās dienā Civillikumā vai citā likumā noteiktais noilguma termiņš nav notecējis, bet šā likuma D daļa noteic īsāku noilguma termiņu, piemērojams šā likuma D daļā noteiktais noilguma termiņš, kurš skaitāms no 2010.gada 1.janvāra.

Ja pēc šāda aprēķina noilguma termiņš iznāk garāks par līdzšinējo noilguma termiņu, noilguma termiņš izbeidzas tajā dienā, kad tas būtu notecējis saskaņā ar Civillikumu vai citu normatīvo aktu. No minētā secināms, ka noilguma termiņš no komercdarījuma izrietošajiem prasījumiem, kuri slēgti, piemēram, līdz 2010.gadam, var iestāties 2013.gada 1.janvārī, ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

Papildus ir jāņem vērā tas, ka noilgumu pārtrauc atgādinājums parādniekam, prasības celšana tiesā vai arī prasības atzīšana no parādnieka puses noilguma tecēšanas laikā.

Līdz ar to gadījumā, ja konkrētajā situācijā pastāv strīds par iespējamu noilguma termiņa iestāšanos, pieteicējai ir jāpierāda, ka tas ir pārtraukts, proti, vismaz reizi trīs gadu periodā ir veiktas darbības, kas pārtrauc noilgumu, piemēram, nosūtīta atgādinājuma vēstule par parāda esamību. Līdz ar to gadījumā, ja pieteicēja nav patērētāju informējusi par zemes nomas maksājumu, tādējādi, pārtraucot noilgumu, iepriekš minētajam prasījumam piemērojams saīsinātais noilguma termiņš – trīs gadi.

Centrs Lēmumā norāda, ka lietā nav pierādījumu par to, ka pieteicēja kādā no lietām attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku būtu pārtraukusi noilguma termiņu, proti, vismaz reizi trīs gadu periodā būtu veikusi darbības, kas pārtrauc noilgumu, piemēram, nosūtījusi

atgādinājuma vēstuli par parāda esamību, izteikusi piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu u.tml.

Arī pati pieteicēja skaidro, ka nav laicīgi prasījusi zemes nomas maksu no dzīvokļu īpašniekiem, jo starp pieteicēju (iepriekšējais nosaukums – AS “Juridiskais birojs “Specialis””) un Rīgas domi norisinājās tiesvedība civillietā Nr.C04355106 (uzsākta 2006.gada 11.augustā) prasībā par zemes nomas līgumu noslēgšanu. Nav strīda, ka pirmie paziņojumi par zemes nomas maksu dzīvokļu īpašniekiem ir izsūtīti tikai 2017.gada sākumā.

Līdz ar to secināms, ka pieteicēja līdz pat 2017.gada sākumam nav mēģinājusi vērsties pie dzīvokļu īpašniekiem ar zemes nomas līguma slēgšanas piedāvājumu vai aicinājumu samaksāt zemes nomas maksu.

Tiesas ieskatā starp pieteicēju un Rīgas domi notikusī tiesvedība nav vērtējama kā pieteicējas veiktā darbība, kas pārtrauktu noilgumu attiecībā pret dzīvokļu īpašniekiem. Tai skaitā, Centrs Lēmumā norāda, ka pieteicēja ilgstošo tiesas procesu laikā nav informējusi par tiem dzīvokļu īpašniekus, līdz ar to dzīvokļu īpašnieki par šiem tiesas procesiem nemaz nav zinājuši.

Civillikuma 1893.pants noteic, ka saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likuma noteiktā noilguma termiņā. Savukārt Civillikuma 1910.pants noteic, ka ar noilguma termiņa notecējumu izbeidzas ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistību tiesība.

[10.4] Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst par pamatotu Lēmumā secināto, ka pieteicējas rīcība, pieprasot dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu, kurai jau ir iestājies Komerclikuma 406.pantā paredzētais noilgums, ir atzīstama par negodīgu, konkrēti, profesionālajai rūpībai neatbilstošu un maldinošu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība attiecībā uz zemes nomas maksājumu veikšanu, sākot ar 2008.gadu.

[11] Vienlaikus tiesa uzskata par nepieciešamu izvērtēt pieteicējas argumentus jautājumā, kas skar Centra kompetenci, proti, vai tiesiskās attiecības pieteicējas un dzīvokļu īpašnieku starpā konkrētajā gadījumā ietilpst NKAL un PTAL tvērumā.

Tiesa piekrīt pieteicējas argumentiem tiktāl, ciktāl tie aptver pieteicējas viedokli, ka tiesiskās attiecības starp pieteicēju un zemes nomnieku nav klasiskas patērētāja – pakalpojuma sniedzēja attiecības, jo pušu starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Proti, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses. Piespiedu nomas situācijā nenotiek īpašnieka zemes nodošana nomniekam, zeme jau vēsturisko notikumu rezultātā atrodas cita lietojumā (*Torgāns K. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013, 282.lpp*).

Taču tiesa nevar piekrist pieteicējas argumentiem, ka Centra kompetence aprobežojas tikai ar tādu tiesisko attiecību kontroli, kuras vienmēr ir saistītas ar līguma – darījuma noslēgšanu, kurā valsts uzdevums ir pasargāt “vājāko” darījuma pusi, lai tās gribas izteikums

būtu radies brīvi. Lai arī atzīstams, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecības iztrūkst šī gribas elementa gan no zemes īpašnieka, gan dzīvojamās mājas vai tās dzīvokļa īpašnieka puses, jo nav līguma slēgšanas kā tādas, proti, nav iespējas īstenot vai aprobežot līguma slēgšanas brīvību, tomēr tiesas ieskatā šo tiesisko attiecību izvērtējums ietilpst Centra kompetencē.

Šāda tiesas secinājuma pamatā ir turpmāk norādītie apsvērumi.

[11.1] Saskaņā ar PTAL 1.panta 3.punktu par patērētāju ir atzīstams dzīvokļa īpašnieks, kurš dzīvokli izmanto privātām vajadzībām (piemēram, kā mājokli dzīvošanai). Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa jēdzieni tiek skaidroti vairākos normatīvajos aktos, piemēram, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.pantā, Dzīvokļa īpašuma likuma 2.pantā u.c., kā arī tie ir analizēti tiesu praksē, piemēram, Augstākās tiesas 2011.gada 24.janvāra spriedumā lietā Nr.SKA-49/2011 u.c. tiesību avotos. Analizējot tiesību avotus, secināms, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa pamatfunkcija ir nodrošināt fiziskas personas dzīvošanu mājsaimniecības ietvaros. Līdz ar to daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki *a priori* ir atzīstami par patērētājiem PTAL 1.panta 3.punkta izpratnē, ja vien individuālā un konkrētā gadījumā netiek pierādīts pretējais. Turklāt par pakalpojumu dzīvokļa īpašniekam ir uzskatāmi ne vien pārvaldnieka sniegtie apsaimniekošanas pakalpojumi, elektroenerģijas tirgotāja sniegtie elektroenerģijas pakalpojumi u.tml., bet arī zemes nomas pakalpojumi, kurus sniedz zemes īpašnieki, neatkarīgi no tā, vai tā ir piespiedu zemes noma vai brīvprātīgā zemes noma. Līdz ar to dzīvokļa īpašnieka saņemtais piespiedu zemes nomas pakalpojums ir atzīstams par pakalpojumu PTAL 1.panta 2.punkta izpratnē.

[11.2] Tiesa jau iepriekš šā lēmuma [10.1] punktā secināja, ka pieteicējas un dzīvokļu īpašnieku starpā pastāvošās tiesiskās attiecības, kuru ietvaros pieteicēja iznomā zemes īpašumu un pieprasa zemes nomas maksu, pēc būtības ir komercdarījums.

No NKAL 1.panta pirmās daļas 1.punkts izriet, ka jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros īsteno komercpraksi, kā arī jebkura cita fiziskā vai juridiskā persona, kas rīkojas komercprakses īstenošanas vārdā vai uzdevumā, ir komercprakses īstenoātājs.

Tiesa atzīst par pamatotu Centra secinājumu, ka no NKAL likuma 1.panta pirmās daļas 1. un 2.punktā minētajām definīcijām izriet, ka pieteicējas darbības, pieprasot no patērētājiem zemes nomas maksas par laika periodu, sākot no 2008.gada 1.janvāra, ir atzīstamas par komercpraksi NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkta izpratnē, jo šādas darbības ir tieši saistītas ar pakalpojuma (zemes nomas) sniegšanu patērētājam (dzīvokļa īpašniekam). Turklāt saskaņā ar minētā likuma 3.panta otro daļu negodīgas komercprakses aizlieguma noteikumi attiecas uz komercpraksi, kas tiek īstenota attiecībā uz patērētāju pirms līguma noslēgšanas, līguma slēgšanas laikā, kā arī pēc līguma noslēgšanas.

Attiecīgi no PTAL 25.panta ceturtās daļas 6.1.apakšpunkta izriet, ka Centra funkcijās, lai nodrošinātu efektīvu patērētāju tiesību un interešu aizsardzības nodrošināšanu, cita starpā ietilpst negodīgas komercprakses un reklāmas uzraudzība.

[11.3] Vienlaikus tiesa norāda, ka Lēmums tiesisko seku ziņā ir attiecināms uz visiem patērētājiem, kurus skar pieteicējas īstenotā negodīgā komercprakse, proti, ar Lēmumu netiek risināti individuālie strīdi starp patērētājiem un pieteicēju. Tādejādi Centrs pretēji pieteicējas viedoklim nav pārkāpis kompetenci, kā arī likuma "Par tiesu varu" 11.panta noteikumus.

[12] Papildus tiesas ieskatā Centrs pamatoti uzlicis par pienākumu pieteicējai nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, kuras ietvaros pieteicēja sniedz maldinošu informāciju patērētājiem par konkrētas judikatūras esību.

Saskaņā ar NKAL 9.panta pirmās daļas 1.punktu komercpraksi uzskata par maldinošu, ja, ņemot vērā visus apstākļus, patērētājs tās ietekmē pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu viņš citādi nebūtu pieņēmis. Tāpat komercpraksi uzskata par maldinošu, ja tās ietvaros tiek sniegta nepatiesa informācija vai šī informācija jebkādā veidā, tostarp vispārējās pasniegšanas ziņā, maldina vai varētu maldināt vidusmēra patērētāju pat tad, ja faktiski ir pareiza.

Tiesa, iepazīstoties ar pieteicējas mājaslapā pieejamo informāciju, secina, ka pieteicēja dzīvokļu īpašniekiem sniedz plašu, bet tendenciozu informāciju par zemes nomas maksas strīdos izveidojušos judikatūru (*sk. www.credireg.lv/spriedumi.html; <http://tiesuprakse.weebly.com>*)

Proti, tiesa, izvērtējot pieteicējas norādītos spriedumus, piekrīt Centra secinājumam, ka lielākajā daļā pieteicējas norādīto tiesas spriedumu konkrētais dzīvokļa īpašnieks nav piedalījies tiesas sēdēs, nav sniedzis paskaidrojumus, nav norādījis uz noilgumu u.tml., kas ir skaidrojams ar patērētāja kā ekonomiski vājākās puses tiesību konceptu, jo bieži vien dzīvokļa īpašnieks nevar atļauties algot juristu, saņemt juridisku palīdzību, izprast tiesas procesu un tā nozīmi. Līdz ar to tiesas, īstenojot sacīkstes principu, vispār nav vērtējušas noilguma iestāšanos.

Tai pašā laikā pieteicēja nav informējusi dzīvokļu īpašniekus, ka praksē ir konstatējami gadījumi, kad lietās, kurās dzīvokļa īpašniekam ir bijusi nodrošināta juridiskā palīdzība, viņš ir izpratis tiesas procesu un sacīkstes principu, kā arī norādījis tiesai uz Komerclikuma 406.pantā noteikto noilgumu, tiesa ir to vērtējusi un atzinusi par piemērojamu (*sk. piemēram, Rīgas apgabaltiesas 2017.gada 11.oktobra spriedumu lietā Nr.C30454917, Rīgas apgabaltiesas 2017.gada 10.novembra spriedumu lietā Nr.C30474217 (stājušies spēkā)*).

Secināms, ka ir novērojams, ka atkarībā no dzīvokļa īpašnieka aktivitātes vai pasivitātes tiesas procesa laikā pieņemti pat diametrāli pretēji spriedumi attiecībā uz noilguma termiņa iestāšanos pie līdzīgiem faktiskiem un tiesiskiem apstākļiem.

Līdz ar to pieteicējas norādītais, ka tiesu praksē ir atzīts, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir piemērojams vispārējais desmit gadu noilguma termiņš, neskatoties uz to, ka pieteicēja ir juridiska persona, kas veic komercdarbību, nav pamatots.

[13] Tiesas ieskatā, skatot jautājumu par pagaidu aizsardzības piemērošanas nepieciešamību konkrētajā lietā, ir pietiekami, ka tiesa ir izvērtējusi strīda centrālos aspektus,

proti, pieteicējas un dzīvokļu īpašnieku tiesisko attiecību būtību un attiecīgi šīm attiecībām piemērojamās tiesību normas (zemes nomas maksas jautājumā), kā arī Centra kompetenci iejaukties konkrētajās tiesiskajās attiecībās.

Tiesa pagaidu aizsardzības lūguma ietvaros nevērtēs jautājumus, kas skar pieprasītās zemes nomas maksas apmēru (maksas pieauguma ierobežojums; PVN iekļaušana nomas maksā; dubulta zemes nomas maksa), jo šie jautājumi pēc būtības nevar ietekmēt tiesas iepriekš izdarītos secinājumus, ka Centrs pamatoti un atbilstoši savai kompetencei uzlicis par pienākumu pieteicējai pārtraukt negodīgu komercpraksi, pieprasot zemes nomas maksu par periodu no 2008.gada 1.janvāra, neievērojot Komerclikuma 406.pantā noteikto noilgumu. Citiem vārdiem, jautājums par nomas maksas apmēru pagaidu aizsardzības lūguma izskatīšanas ietvaros ir sekundārs, ņemot vērā, ka tiesa pašu nomas maksas pieprasīšanu atzinusi par pirmšķietami prettiesisku.

Tāpat iepriekš minētā iemesla dēļ sekundāra nozīme pagaidu aizsardzības lūguma izskatīšanas ietvaros tiesas ieskatā ir jautājumam par brīdinājumos ietvertās informācijas pamatotību un atbilstību godīgai komercpraksi ("draudu" izteikšana par iespējamu izdevumu pieaugumu; "draudu" izteikšana par to, ka informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas parādniekam tiks iekļauta parāda vēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus).

Iepriekš minētā tiesas nostāja pamatojama arī ar apstākli, ka jautājums par pagaidu aizsardzību, lai arī prasa pirmšķietamu lietas tiesisko un faktisko apstākļu vērtējumu, ir procesuāls lēmums, kas nav uzskatāms par tiesas vērtējumu lietā pēc būtības. Proti, lietas izskatīšana pēc būtības prasa nopietnāku lietas faktisko un tiesisko apstākļu vērtējumu, kam tiek atvēlēts pietiekams laiks un iespējas iegūt gan papildu pierādījumus, gan rūpīgāk apsvērt procesa dalībnieku argumentāciju (*sk. Augstākās tiesas 2010.gada 23.decembra lēmuma lietā Nr.SKA-1064/2010 21.punktu, 2011.gada 2.jūnija lēmuma lietā Nr.SKA-627/2011 20.punktu, 2011.gada 16.novembra sprieduma lietā Nr.SKA-144/2011 9.punktu*).

[14] Vienlaikus tiesa norāda, ka jautājums par administratīvā akta darbības apturēšanu tiek vērtēts saīsinātā laika posmā, pamatojoties uz tiem pierādījumiem, kas lūguma izskatīšanas laikā ir lietas materiālos. Tādējādi pieļaujams, ka, izskatot lietu pēc būtības, tiesas spriedumā iekļautā motivācija var atšķirties no šajā lēmumā norādītās.

[15] Tāpat tiesa norāda, ka tā šajā lēmumā detalizēti neatrunā visus lietas dalībnieku norādītos argumentus, jo, pirmkārt, tie nevar ietekmēt tiesas iepriekš izdarītos secinājumus, otrkārt, kā atzinusi Eiropas Cilvēktiesību tiesa, no Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (*sk., piemēram, 1994.gada 19.aprīļa sprieduma lietā "Van de Hurk v. The Netherlands" (iesnieguma Nr.16034/90) 61.punktu*). Tiesai ir jāuzklausā visi argumenti, bet nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt

argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa (*sk. Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1986.gada 13.oktobra lēmumu lietā Nr.10153/82*).

[16] Ņemot vērā visu iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka Centra pieņemtais Lēmums daļā, ar kuru pieteicējam uzlikts par pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, pirmšķietami ir tiesisks, bet pieteicējas lūgums par pagaidu aizsardzību ir noraidāms.

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 185.-185.¹ pantu, 285.-287.pantu, 315.panta pirmo daļu un 316.pantu, Administratīvā rajona tiesa

nolēma

noraidīt AS “Pilsētas zemes dienests” lūgumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2017.gada 7.septembra lēmuma Nr.22-pk darbības apturēšanu daļā, ar kuru AS “Pilsētas zemes dienests” uzlikts par pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi.

Lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā 14 (četrpadsmit) dienu laikā no lēmuma pieņemšanas dienas, iesniedzot blakus sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā.

Tiesnese (paraksts) M.Miķelsone

Tiesnese (paraksts) T.Jefremova

Tiesnese (paraksts) L.Biksiniece-Martinova

NORAKSTS PAREIZS

Administratīvās rajona tiesas tiesnese

M.Miķelsone

Rīgā 2017.gada 21.decembrī

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.