Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Arta Snipe

Zvērināta advokāte, Latvijas Zvērinātu advokātu kolēģija
arta@snipe.lv

Kopsavilkums

Pēc Latvijas valsts neatkarības atjaunošanas tika sāкта zemes reforma, atjaunojot bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras padomju varas gados bija uzceltas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Pieņemot lēmumu zemes un ēkas īpašnieku savstarpējās tiesiskās attiecības regulēt atbilstoši nomas līguma noteikumiem, likumdevējs radīja pamatu tā saukto dalīto īpašumu pastāvēšanai. Lai arī šo piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanas pamats ir likums – normas, kas iekļautas likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, – pastāv atšķirīgi viedokļi, vai starp pusēm pastāvošās tiesiskās attiecības var klasificēt kā darījumu, tostarp kā komercdarījumu, un vai šī saistība un no tās izrietošās prasījuma tiesības ir tādas, kas izriet no likuma vai no tiesiska darījuma.

Pētījuma mērķis ir, interpretējot spēkā esošās tiesību normas un judikatūras atziņas, izvērtēt dažādo tiesu praksi un dažādos juridiskajā periodikā paustos viedokļus, lai secinātu, vai zemes piespiedu noma ir atzīstama par darījumu un vai tā ir komercdarījums gadījumos, ja vismaz viena no darījuma pusēm ir komersants, un konstatēt šī darījuma noslēgšanas brīdi un prasījuma tiesību rašanās brīdi. Pētījumā ir gūts secinājums, ka zemes piespiedu noma nav atzīstama par tiesisku darījumu Civillikuma izpratnē, tādēļ tā nav atzīstama par komercdarījumu Komerclikuma izpratnē. Zemes nomas līgums strīdus gadījumā ir atzīstams par noslēgtu ar tiesas sprieduma spēkā stāšanās brīdi, savukārt zemes īpašniekam ar šo brīdi rodas pienākums izrakstīt nodokļa rēķinu par zemes nomas maksu.

Atslēgvārdi: zemes piespiedu noma, zemes likumiskā noma, tiesisks darījums, darījuma noslēgšana, komercdarījums, prasījuma tiesības.

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Ievads

Pēc Latvijas valsts neatkarības atjaunošanas uzsākot zemes reformu [8], bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes īpašumiem, kas laikā no 1940. līdz 1980. gadam bija atņemti, zemi kā nekustamo īpašumu izņemot no civiltiesiskās aprites. Vienlaikus tika saglabātas vai piešķirtas īpašuma tiesības uz virszemes nekustamo īpašumu – ēkām un būvēm, kas likumīgi bija uzbūvētas līdz Latvijas okupācijai vai Padomju gados, – šo būvju īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem. Tādējādi starp zemes īpašniekiem un būvju īpašniekiem tika izveidotas piespiedu tiesiskās attiecības, ko likumdevējs izvēlējās regulēt atbilstoši nomas līgumu regulējošajām tiesību normām [10]. Šādas attiecības tiek dēvētas par zemes likumisko vai piespiedu nomu [35].

Tiesību zinātnē un judikatūrā ir nostiprinājusies atziņa, ka šīs nomas attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, tām ir piespiedu raksturs [28] un tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas [26; 46] un par līgumu dēvētais fakts īstenībā nav līgums [48]. Savukārt atlīdzība nomas maksas veidā pēc juridiskās dabas pielīdzināma maksājumam par zemes īpašuma tiesību aprobežojumu [12]. Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses, kas saskaņā ar Civillikuma vispārējās daļas normām nodibina nomas līgumu.

Līdz pat 2016. gadam tiesību zinātnē un tiesu praksē ir maz analizēts saistību un prasījuma tiesību, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, rašanās pamats un nodibināšanas brīdis, kā arī tas, vai zemes nomas maksas prasījumi ir pakļauti vispārējam civiltiesiskajam noilgumam vai speciālajam (saīsinātajam) komerciesiskajam noilgumam. 2017. gada sākumā, kad plašsaziņas līdzekļos tika aktualizēts jautājums par 10 gadus vecu zemes nomas maksas parādu piedziņu [49; 51], savus skaidrojumus tiesību normu piemērošanā sniedza Patērētāju tiesību aizsardzības centrs [53] un Tieslietu ministrija [52]. Uz šīm publikācijām sāka atsaukties tiesas konkrētos strīdos [34; 37], kā arī juridiskajā periodikā [40; 44] tika publicēti raksti.

Pētījuma mērķis ir izvērtēt pausto krasi atšķirīgo argumentu pamatotību, lai noskaidrotu, vai piespiedu noma ir atzīstama par darījumu un komercdarījumu, ja vismaz viena no darījuma pusēm ir komersants, un kad nomas līgums uzskatāms par noslēgtu. Pētījums ir daļa no plašāka pētījuma, kura otrā daļa veltīta prasījuma tiesību noilguma jautājumiem.

Lai sasniegtu darba mērķi, ir pētītas tiesību normas, kas regulē zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kā arī Satversmes tiesas un Augstākās tiesas Civillietu departamenta nolēmumi. Izmantojot formālās loģikas metodes, ir padziļināti analizēta atsevišķu apgabaltiesas kā pēdējās instances tiesas [2, 440.¹²] spriedumu argumentācija, lai izvērtētu tiesas veiktās subsumpcijas pareizību.

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Piespiedu noma kā darījums un komercdarījums

Saskaņā ar tiesību teoriju par tiesību avotiem ir atzīstami normatīvie akti un vispārējie tiesību principi (pamatavoti), kā arī judikatūra, tiesību doktrīna un normatīvo tiesību aktu izstrādes procesa materiāli (palīgavoti).

Tiesību pamatavotā – likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” [10] 4. panta piektajā daļā – noteikts, ka zemes un ēkas īpašnieku savstarpējās attiecības, pastāvot dalītajiem īpašumiem, ir regulējamās saskaņā ar šā likuma 12. pantu. Gadījumā, ja pastāv attiecības, kuras minētais pants neregulē, piemērojami Civillikuma [1] noteikumi. Tā, piemēram, tiesību normas imperatīvi nosaka piemērojamās materiālo tiesību normas zemes un ēkas īpašnieku tiesisko attiecību noregulēšanai, kā arī kolīziju risinājumus, identificējot speciālo tiesību normu (to avotu jeb normatīvo aktu).

Civillikuma 1484. pantā noteikts: ja likums prasa rakstisku formu kā būtisku darījuma sastāvdaļu, tad darījums pirms akta taisīšanas nav spēkā. Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrajā prim daļā un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” [9] 54. panta otrajā daļā, redakcijās, kas stājušās spēkā 2009. gada 1. novembrī, noteikts, ka par zemes nomas maksu un arī par tās samaksas termiņiem puses vienojas rakstveidā. Tā kā darījuma rakstveida forma kā obligāta ir noteikta likumā, pirms noformēšanas rakstveidā šis darījums nav spēkā, bet spēkā neesošs darījums nevar būt komercdarījums. Tas izriet arī no Civillikuma 1427. un 1533. panta.

Tiesību palīgavotos – tiesību zinātnē – ir pausts viedoklis, ka rakstveida līguma noslēgšana piespiedu nomas gadījumā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem [46, 347], jo šis ir likumiskas attiecības, kas izveidojušās uz likuma pamata [35, 12]. Minētais atkārtots arī Augstākās tiesas formulētās judikatūras tēzēs, ka tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu; no minētā judikatūrā vairākkārtīgi ir izdarīts secinājums, ka zemes piespiedu noma nav darījums. Šīs tēzes atkārtotas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 4. marta spriedumā lietā Nr. SKC-40/2016, kurā uzsvērts, ka nomas attiecībām ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas, tādējādi uz likuma pamata pastāvošas nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā komercdarījumus [17].

Arī lietā Nr. SKC-255/2016 Augstākā tiesa ir norādījusi: ņemot vērā faktu, ka zeme jau vēsturisku notikumu dēļ atrodas dzīvokļu īpašnieku lietojumā, ir apšaubāma nomas līguma slēgšanas nepieciešamība un piespiest šo līgumu noslēgt ir absurds [16]. Savukārt 2016. gada 22. novembra spriedumā lietā Nr. SKC-198/2016 Augstākā tiesa ir norādījusi, ka uz likuma pamata pastāvošās zemes nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā darījumu un tām nav konstatējamās komercdarījuma pazīmes [13]. 2016. gada 20. decembra spriedumā lietā Nr. SKC-349/2016 Augstākā tiesa ir uzsvērusi, ka tiesiska darījuma obligāta pazīme ir tās dalībnieku gribas izteikums. Piespiedu nomas attiecībām nav brīvprātības un pušu labprātīgas vienošanās elementa, jo tās pastāv

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

neatkarīgi no zemes īpašnieka vai ēku īpašnieka gribas uz likuma pamata. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas [12].

Secināms, ka Augstākās tiesas judikatūra ir vienveidīga, – piespiedu nomas tiesiskās attiecības kā tiesiskās attiecības, kas radušās uz likuma pamata, nav uzskatāmas par darījumu, no kā izriet, ka tās nav atzīstamas arī par komercdarījumu, jo komercdarījums ir viens no tiesisko darījumu paveidiem, kā to tieši nosaka Komerclikuma 388. pants. Tas gan neliedz pusēm vienoties, ar likumu noslēgto zemes nomas līgumu grozīt, noslēdzot (parakstot) rakstisku konsensuāllīgumu – tās ir pušu tiesības, bet ne pienākums, jo tas ir līgums par citu jautājumu noregulēšanu apstākļos, kuros jau ir izveidojušās nomas attiecības [46, 347].

Secinājums, ka likumiskās attiecības nav atzīstamas par darījumu, nav apstrīdēts arī juridiskajā periodikā [40, 44] un virknē tiesu nolēmumu [29, 30]. Tomēr pretējs viedoklis ir izteikts atsevišķos tiesu nolēmumos, kuros secināts: ja zemes īpašnieks ir komersants, kurš zemi ir ieguvis komercdarījuma rezultātā, zemes un ēkas īpašnieku tiesiskās attiecības *pēc būtības* ir komercdarījums.

Ņemot vērā būtiski atšķirīgo tiesu praksi, ir nepieciešams plašāk aplūkot tiesu veiktā deduktīvā slēdziena (juridiskā siloģisma) pareizumu (*validity*) un neapstrīdamību (*soundness*). Šim nolūkam analīzei ir izmantota vairākos Rīgas apgabaltiesas kā apelācijas un pēdējās instances tiesas [2, 30.³ nodaļa, 54.¹ nodaļa, 440.¹² pants] spriedumos ietvertā gandrīz identiskā argumentācija, atsevišķi rekonstruējot katru apgabaltiesas izdarīto deduktīvo slēdzienu, lai izvērtētu tā pareizumu un neapstrīdamību no formālās loģikas viedokļa. Analizētie spriedumi satur vairākas premisas, tostarp lielās premisas jeb virsteikumus (tiesiskie apstākļi jeb tiesību normas) un mazās premisas jeb apakšteikumus (faktiskie apstākļi) [41, 477], kā arī secinājumus, kas tiek izdarīti no šīm premisām. Premisas, noklusētās premisas [43, 103–104] un slēdzieni tiks izkārtoti loģikas ķēdēs, lai tos analizētu un konstatētu, vai visos posmos izdarītie slēdzieni ir pareizi un neapstrīdami, t. i., vai tiesa subsumpciju ir veikusi pareizi. Tiesiskās sekas (pareizs secinājums) var iestāties tikai gadījumā, ja virsteikumā (lielajā premisā) un apakšteikumā (mazajā premisā) ir vienots starptermiņš (ir konstatējams, ka sakrīt normas tiesiskais sastāvs un lietas apstākļi) [41, 477].

Argumentējot par labu tam, ka zemes piespiedu noma ir darījums un tātad arī komercdarījums, 11.10.2017. spriedumā lietā Nr. C30454917 [32] tiesa slēdzienu pamatojusi ar šādām premisām:

- (1) Zemes īpašnieks ir ierakstīts komercreģistrā – mazā premisa;
- (2) Komersants ir komercreģistrā ierakstīta fiziskā persona (individuālais komersants) vai komercsabiedrība (personālsabiedrība un kapitālsabiedrība) – lielā premisa, Komerclikuma 1. panta pirmā daļa;
- (3) Zemes īpašnieks ir komersants – secinājums no (1) un (2).

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Šis ir pareizs un neapstrīdams deduktīvs slēdziens. Arī nākamo tiesas slēdzienu var rekonstruēt deduktīvā slēdziena pamatformā:

(3) Zemes īpašnieks ir komersants – secinājums no (1) un (2);
(4) Komercdarbība ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanai veic komersants – lielā premisa, Komerclikuma 1. panta otrā daļa;
(5) Komercdarījums ir komersanta tiesiskais darījums, kas ir saistīts ar komercdarbību – lielā premisa, Komerclikuma 388. pants;
(6) Zemes gabalu zemes īpašnieks ieguvies pirkuma rezultātā, lai izmantotu komercdarbībā – mazā premisa, kuras patiesumu puses neapstrīd;
(7) Zemes īpašumu zemes īpašnieks (komersants) ieguvies komercdarījuma rezultātā – secinājums no (3), (4), (5) un (6).

Arī šis silogisms ir atzīstams par pareizu un neapstrīdamu deduktīvu slēdzienu [43, 94]. Visas tā premissas ir vai nu patiesas, vai arī tādas, par kuru patiesumu puses ir vienojušās [43, 47].

Kaut gan nākamie tiesas secinājumi ir balstīti uz pieņēmumiem, tie ir loģiski pareizi un neapstrīdami, jo pieņēmumus neviena no pusēm nav apstrīdējusi:

(8) Zemes īpašnieks, iegādājoties zemesgabalu, ir zinājis par dalīta īpašuma pastāvēšanu – mazā premisa, kuras patiesumu puses neapstrīd;
(9) Zemes īpašnieks, iegādājoties zemesgabalu, apzinājās, ka īpašums nevar tikt izmantots paša vajadzībām – secinājums no (8);
(10) Zemes gabala mērķis bija izmantot to komercdarbībai – iznomāšanai un peļņas gūšanai no nomas maksas – secinājums no (9);
(11) Zemes īpašnieka darbības ar zemes gabalu, tostarp iznomāšana, tiek veikta komercdarbības ietvaros – secinājums no (9).

Sarežģītāk ir ar nākamo tiesas slēdzienu:

(11) Zemes īpašnieka darbības ar zemes gabalu, tostarp iznomāšana, tiek veikta komercdarbības ietvaros – mazā premisa;
(12) Zemes īpašnieks īpašuma tiesības uz zemes gabalu ieguvies komercdarījuma rezultātā – mazā premisa;
(13) Starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku pastāvošās tiesiskās attiecības, kuru ietvaros komercsabiedrība iznomā zemes īpašumu un pieprasa zemes nomas maksu, pēc būtības ir komercdarījums – secinājums no (11) un (12).

Kaut gan šis slēdziens atbilst arī Tieslietu ministrijas publicētajam viedoklim tiesību normu piemērošanas jautājumos [52], tomēr tas neiztur formālās loģikas kritiku. Secinājums tieši neizriet no premisām, jo pirmā premisa satur apgalvojumu attiecībā uz zemes nomu kā darījumu, savukārt otrā – attiecībā uz darījumu, ar kuru zemes gabals ir iegūts īpašumā. Proti, abām premisām trūkst vienota starptermiņa, lai varētu izdarīt pareizu loģisku secinājumu. Citiem vārdiem sakot, viena slēdziena premisa ietver

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

apgalvojumu par darījumu ar konkrētu darījuma priekšmetu un darījuma pusēm. Ja zemes īpašnieks ir ieguvis zemi darījuma ceļā (pat ja uz komercdarījuma pamata), šis darījums un no tā izrietošās saistības un prasījuma tiesības jau ir izpildītas – darījums ir beidzies ar izpildījumu, atsavinātajam saņemot, piemēram, pirkuma maksu, savukārt ieguvējam – nostiprinot īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Slēdziena secinājums ietver cita, nošķirta darījuma juridisko kvalifikāciju. Zemes īpašuma tiesību iegūšanas apstākļiem un pamatam nav tiešas ietekmes uz tiesisko attiecību saturu, kas veidojas starp zemes un ēkas īpašnieku, jo šis ir divas nošķirtas un savstarpēji nesaistītas tiesiskās attiecības. Zemes īpašuma iegūšanas veids (piemēram, atgūstot vai atjaunojot īpašuma tiesības, mantošanas vai legāta ceļā, uz tiesas lēmuma vai likuma pamata, uzņēmuma vai komersanta reorganizācijas ceļā, ierakstot fizisku personu kā individuālu komersantu komercreģistrā vai uz tiesiska darījuma pamata), nevar ietekmēt turpmākās rīcības ar šo īpašumu juridisko dabu un kvalifikāciju.

Zemes īpašnieka tiesības rīkoties ar īpašumu un izmantot to komercdarbībā, tostarp prasīt nomas maksu, neizriet no darījuma (vai tiesas nolēmuma), ar kuru komersants ir ieguvis īpašuma tiesības, bet gan no lietu tiesības – absolūtajām īpašuma tiesībām uz zemes gabalu. Tādēļ šis deduktīvais slēdziens nav pareizs (*not valid*). Tāpat ir iespējama situācija, ka komercdarījuma rezultātā iegūta zeme tiek lietota saimnieciskās darbības vai pat komercdarbības ietvaros, kaut gan komercdarījums nav slēgts, kas atkārtoti apliecina deduktīvā slēdziena nepareizību. Tādēļ var secināt, ka vismaz konkrētajā (un identiski motivētajos) spriedumā tiesa nav spējusi atbilstoši loģikas prasībām argumentēt interpretācijas pareizību.

Lai arī tekstā tas nav *expresis verbis* norādīts, no sprieduma kopumā var rekonstruēt vēl vienu tiesas slēdzienu:

(14) Zemes piespiedu noma ir darījums – slēptā premisa;
(15) Komercdarījums ir viens no tiesisko darījumu veidiem – lielā premisa;
(16) Zemes piespiedu noma ir komercdarījums – secinājums no (14) un (15).

Šajā slēdzienā pirmās, slēptās, premisas patiesums ir apstrīdams – iepriekš aprakstītajā Augstākās tiesas judikatūrā ir pausts atšķirīgs viedoklis, tādēļ šī premisa nevar būt derīgs pamats slēdzienam. Deduktīvais slēdziens, kura secinājums ir, ka zemes piespiedu noma ir darījums, tiesu praksē nav atrodams, tas tiek pieņemts kā patiesa slēptā premisa (prezumpcija), uz kuras ir pamatots nolēmums. Tomēr, tā kā šī premisa pirmšķietami nonāk pretrunā CL 1427. pantam un Augstākās tiesas atziņām, tā nevar tikt atzīta par pirmšķietami patiesu, kas liedz ar to pamatot neapstrīdamu slēdzienu. Kā norādīts tiesību teorijā, juridiskajā siloģismā parasti nav uzreiz redzams, vai normas tiesiskais sastāvs sakrīt ar konkrētajiem faktiskajiem apstākļiem un vai līdz ar to pastāv identisks starptermiņš, jo tiesību normas pazīmes lielākoties ir abstraktas un to saturs vispirms ir jānoskaidro [41, 478]. Aprakstītajā piemērā tiesa šo tiesību teorijas prasību nav izpildījusi.

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Premisām trūkst arī vienota starptermiņa – no tā, ka gan zemes noma, gan komercdarījums ir viens no darījumu veidiem, nav iespējams izdarīt pareizu secinājumu, ka zemes noma ir komercdarījums. Atbilstoši formālajai loģikai tas, ka A ir daļa no B un arī C ir daļa no B, nenozīmē, ka $A = C$, tomēr tiesas spiedums ir pamatots tieši ar šādu slēdziena konstrukciju, kas ir acīmredzami nepareiza. Protams, ir iespējama situācija, ka $A = C$, tomēr tā būs uzskatāma par sagadīšanos, un tas nav uzskatāms par pareizu (*valid*) slēdzienu. Citiem vārdiem sakot, (14) premisu iespējams pārformulēt kā “zemes piespiedu noma ir viens no darījumu veidiem”, bet (15) premisu iespējams pārformulēt kā “komercdarījums ir viens no darījumu veidiem”, kas abi kopā nedod pamatu secinājumam, ka zemes piespiedu noma ir komercdarījums.

Secinājums, ka zemes noma ir komercdarījums, tiek izdarīts arī paralēla deduktīvā slēdziena ietvaros:

(17) Iznomātājs ir komersants;
(18) Visi komersanta slēgtie darījumi ir komercdarbība;
(19) Zemes iznomāšana ir komercdarījums – secinājums no (17) un (18).

Slēdziens ir pareizs tikai tad, ja nav iespējams, ka abas premissas ir pareizas, bet secinājums – nepareizs [43, 91]. Apskatāmais slēdziens nav atzīstams par pareizu, jo ir iespējama situācija, kurā iznomātājs ir komersants, bet tā slēgtais darījums nav atzīstams par komercdarījumu. Tā komersanta darījumi publisko tiesību jomā, piemēram, pārvaldes funkciju deleģējuma līgumi, pat ja ietver rīcību ar komercdarījuma rezultātā iegūto zemi, nav komercdarījumi (lai arī ir komercdarbība, jo komercdarbība ir plašāks jēdziens nekā komercdarījums) [31], komercdarījumi nav arī tiesiskie darījumi, kas slēgti, pildot likuma prasības, vai kurus likumdevējs ir strikti norādījis kā civiltiesiskus darījumus, kas nav komercdarījumi, piemēram, ēkas apsaimniekošanas līgumi [33]. No konkrētā slēdziena analīzes viedokļa būtiski ir tas, kas šajā slēdzienā netiek vērtēts saistības rašanās pamats – secinājums neizriet no premisām, jo zemes iznomāšana var notikt gan uz likuma pamata, gan slēdzot darījumu. Tātad slēdziens nav pareizs, jo tiek izdarīts vispārināts pieņēmums un arī šajā slēdzienā ir pieļautas formālās loģikas kļūdas.

Tādēļ var secināt, ka nav iespējams ar pareiziem un neapstrīdamiem deduktīviem slēdzieniem pamatot secinājumu, ka zemes piespiedu noma ir atzīstama par komercdarījumu.

No otras puses, rekonstruējot Augstākās tiesas judikatūrā ietverto secinājumu par to, ka zemes piespiedu noma nav komercdarījums, var konstatēt, ka tas izriet no līdzīga deduktīvā slēdziena ar atšķirīgu (1) premisu:

(1) Zemes piespiedu noma nav darījums;
(2) Komercdarījums ir viens no darījuma veidiem;
(3) Zemes piespiedu noma nav komercdarījums – secinājums no (1) un (2).

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Atšķirībā no aplūkotā apgabaltiesas sprieduma Augstākā tiesa pamato arī (1) premissas patiesumu, turklāt tā ir tiešs secinājums no divām citām premisām:

- (4) Pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums – liela premisa, CL 1427. pants;
- (5) Zemes piespiedu noma pastāv bez pušu gribas – mazā premisa;
- (6) Zemes piespiedu noma nav darījums – secinājums no (4) un (5).

Aplūkotais deduktīvais slēdziens ir atzīstams gan par pareizu, gan neapstrīdamu, jo nav iespējams noslēgt darījumu, neizsakot gribu (CL 1404. pants), tātad pirmā deduktīvā slēdziena (1) premisa ir atzīstama par pareizu, arī (2) premisa ir tāda, par kuru pastāv tiesību normu piemērotāju vienprātība, no kā izriet arī pirmā deduktīvā slēdziena pareizums un neapstrīdamība.

Tādēļ pēc formālās loģikas likumiem var secināt, ka pareizi juridiskie siloģismi ir ietverti Augstākās tiesas spriedumos lietās Nr. SKC-40/2016, Nr. SKC-349/2016, bet ne analizētajā Rīgas apgabaltiesas spriedumā un tam līdzīgi motivētajos, proti, likumiskās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības nav atzīstamas par darījumu, tātad tās nav atzīstamas par komercdarījumu neatkarīgi no tā, vai viena vai abas nomas attiecību puses ir komersanti un nomas attiecības ir saistītas ar nomnieka vai iznomātāja komercdarbību [7].

Darījuma noslēgšanas brīdis

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības var pastāvēt gan uz likuma pamata, gan arī pusēm noslēdzot rakstveida nomas līgumu, piemēram, ievērojot likumā imperatīvi noteiktos ierobežojumus attiecībā uz funkcionāli nepieciešamo zemes gabala platību, vienojoties par citiem noteikumiem – papildu platības nomu, nomas maksas apmēru un tās samaksas termiņiem. Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrajā prim daļā un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrajā daļā no 2009. gada 1. novembra rakstveida līguma forma ir noteikta kā obligāta tā sastāvdaļa, tātad līdz rakstveida līguma parakstīšanai jebkuras citas konsensuālas vienošanās ir atzīstamas par spēkā neesošām (1, 1475).

Ja puses rakstveida līgumu nav noslēgušas, to savstarpējās tiesiskās attiecības regulē likums, attiecīgi – likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants, kā arī 50. panta pirmā daļa un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkts un 17.⁷ pants. Judikatūrā ir atzīts, ka likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants ir tulkojams šādi:

“[...] zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam, savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek – strīda gadījumā – nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124. pants)” [20].

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Tātad, lai arī zemes īpašniekam ir ar likumu noteiktas tiesības prasīt un saņemt zemes nomas maksu, šā prasījuma priekšnoteikums ir nomas tiesisko attiecību konstatācija (nodibināšana).

Vēršoties ar prasību tiesā, zemes nomas līgums būs atzīstams par galīgi noslēgtu tikai pēc sprieduma spēkā stāšanās, jo tikai tad ir nodibinātas darījuma būtiskās sastāvdaļas (CL 1533. pants) [18]. Šī judikatūrā nostiprinātā atziņa saskan arī ar Valsts ieņēmumu dienesta sniegto Pievienotās vērtības nodokļa likuma 127. panta pirmās daļas un 131. panta pirmās daļas skaidrojumu [54] – ja ir konstatējams strīds, “darījums būs uzskatāms par noslēgtu brīdī, kad tiesas nolēmums stāsies spēkā. Tādējādi zemes īpašniekam ir pienākums izrakstīt nodokļa rēķinu 15 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas un veikt PVN samaksu valsts budžetā” [29]. Ja ar tiesas spriedumu nomas līgums tiek noslēgts (ja prasītājs ir iekļāvis šādu uz nākotni vērstu prasījumu un tiesa to ir apmierinājusi), turpmāk uz šī sprieduma, līdzīgi kā uz jebkura līguma, pamata zemes īpašniekam ir pienākums par zemes nomniekiem sniegto zemes nomas pakalpojumu izrakstīt pievienotās vērtības nodokļa rēķinu ne retāk kā reizi sešos mēnešos [54]. Tādēļ tiesību normās un tiesu praksē, kurā apskatīts šis jautājums, kā arī judikatūrā ir vienots viedoklis, ka par darījuma brīdi un pat pakalpojuma sniegšanas brīdi nodokļu likumdošanas izpratnē ir atzīstams sprieduma spēkā stāšanās brīdis [26; 15; 20].

Pēc daudzdzīvokļu ēkas privatizācijas uzsākšanas ēkas un zemes īpašnieku savstarpējās tiesiskās attiecības regulē likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants, kā arī 50. panta pirmās daļas 3. punkts [45]. Šā likuma normas reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieka un zemes īpašnieka savstarpējās tiesiskās attiecības līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no publiskās personas, kura ēku ir privatizējusi; turpmāk šīm attiecībām ir piemērojamas tikai Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas [30]. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā, kā arī 50. panta pirmās daļas 3. punktā noteikts, ka privatizētā objekta īpašniekam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar zemes gabala, uz kura atrodas privatizētais objekts, īpašnieku. Zemes īpašnieka pienākums noslēgt nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku noteikts likuma 54. panta pirmajā daļā, savukārt panta ceturtajā daļā precizēts: ja atbilstoši šā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu tiesā vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības (pārvaldnieku).

Tiesības un pienākumi, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām starp zemes īpašnieku un pārvaldnieku, vienlīdz attiecas arī uz dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un ir tiem saistoši, jo tieši viņi ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti [14; 50]. Lai arī likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtajā daļā paredzētas prasītāja izvēles tiesības ēkas privatizācijas procesa gaitā, t. i., izvēlēties celt prasību pret katru dzīvokļa īpašnieku vai celt vienu prasību pret ēkas pārvaldnieku,

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

kuram attiecīgi ir regresa prasības tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem [11], spriedums, ar kuru būs nodibinātas nomas attiecības (noslēgts darījums), būs saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem. Starp pusēm pastāvošās attiecības ir likumiskas, un spriedums ir nepieciešams, lai to būtiskās sastāvdaļas nostiprinātu un ietērptu rakstveida aktā [15]. Ar sprieduma spēkā stāšanās brīdi būs konstatējamas visas darījuma būtiskās sastāvdaļas un darījums uzskatāms par galīgi noslēgtu, kas radīs zemes īpašniekam prasījuma tiesības par šī darījuma izpildi – tiesības prasīt zemes nomas maksas samaksu no ēkas pārvaldnieka, ja tiesības norēķināties ar pakalpojumu sniedzējiem ēkas dzīvokļu īpašnieki nodevuši pārvaldniekam [3, 17², 17⁴], vai no atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem [3, *pārejas noteikumu* 17].

2014. gada 1. oktobrī spēkā stājās grozījumi likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā daļā, kas kopsakarā ar Satversmes tiesas spriedumā lietā Nr. 2011-01-01 lemto [36] radīja juridisku pamatu prasību celšanai pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas piedziņu. Proti, līdz 2014. gada 1. oktobrim atbilstoši Satversmes tiesas lemtajam un judikatūrai prasījums par zemes nomas līguma noslēgšanu bija tāds, kas jāizvirza visiem zemes kopīpašniekiem, ja tādi ir, pret visiem dzīvokļu īpašniekiem kā ēkas kopīpašniekiem, un atbilstoši CL 1068. pantam tiesai nebija tiesību noteikt nomājamo platību zemes īpašnieka individuālā strīdā ar vienu dzīvokļu īpašnieku. Tiesa pieturējās tiesību doktrīnā [42, 64] paustajam ieskatam, ka domājamā daļa ir bezķermeniska lieta, to nevar iznomāt, jo lietot var kādas lietas reālu daļu vai visu lietu kopumā, to tulkojot tādējādi, ka Civillikuma 1068. pants liedz celt prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu kopīpašniekam vai pret kopīpašnieku, lietā nepieaicinot visus kopīpašniekus [27].

Ar minētajiem grozījumiem likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā [5] likumdevējs *expressis verbis* likumā deva norādes par abām nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām: ja cena likumā bija noteikta jau kopš 2009. gada 1. novembra, tad ar 2014. gada 1. oktobri likums deva imperatīvu norādi uz nomājamo platību – ar administratīvo aktu, pašvaldības domes vai tās pilnvarota institūcijas, vai valsts akciju sabiedrība “Privatizācijas aģentūra” noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Tādēļ, sākot ar 2014. gada 1. oktobri, zemes īpašniekam vairs nebija nepieciešama formālā zemes nomas tiesisko attiecību konstatācijas prasība – līguma būtiskās sastāvdaļas attiecībā uz privatizācijai nodotām dzīvojamām ēkām bija noteiktas likumā un administratīvajā aktā [38].

Arī laika posmā no 2014. gada 1. oktobra līdz 2017. gada vasarai, kad abas darījuma būtiskās sastāvdaļas bija noteiktas, situācija nebija viennozīmīga. Nomas maksa likumā bija konkrēti noteikta vien attiecībā uz ēkām, kurām nav pabeigts privatizācijas process, – Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā nebija un nav noteikts nomas maksas apmērs. Tas, ka nomas maksa nosakāma 6 % no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, bija spēkā tikai līdz brīdim, kad stājās spēkā 2017. gada jūnijā pieņemtie grozījumi likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrajā daļā [4] un likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrajā prim daļā [6].

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Tomēr, lai konstatētu, ka saistības dzīvokļa un zemes īpašnieka starpā nodibinājušas ne vairs uz darījuma, bet likuma pamata, ir jāpiemēro kritērijs – vai bez vienas vai abu pušu darbībām, no likuma vien, ir noskaidrojams saistības saturs [47, 17]. Strīds ir iespējams par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un konfigurāciju, ja zemes gabals nav noteikts, ēku nododot privatizācijā, kas ir faktiskā realitāte virknē īpašumu. Strīds iespējams arī par zemes vienības, ja tāda izveidota, kadastrālās vērtības aprēķinu un pat par nomas maksas apmēru [39]. Strīdi iespējami arī par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu [22, 23, 24].

Arī Augstākās tiesas Civillietu departaments ir apstiprinājis judikatūras tēzi, ka jautājumos par piespiedu nomu tiesai jāizšķir strīds par līguma būtiskām sastāvdaļām (Civillikuma 1533. pants), nevis par nomas tiesisko attiecību atzīšanu. Tomēr, ja puses nevar panākt vienošanos pat par blakus noteikumiem, kas nav atzīstami par būtiskām darījuma sastāvdaļām, tad bez vienošanās par blakus noteikumiem līgums nav atzīstams par noslēgtu, kā to nosaka Civillikuma 1534. pants [25]. Tādēļ atbilstoši CL 1533. pantam par galīgi nodibinātu nomas līguma saturu un būtiskām sastāvdaļām, tostarp parāda apmēru un tā samaksas termiņu, var runāt vien pēc sprieduma spēkā stāšanās [44].

Secinājumi

1. Zemes piespiedu noma nav atzīstama par tiesisku darījumu Civillikuma izpratnē un nav arī atzīstama par komercdarījumu Komerclikuma izpratnē.
2. Darījums (pretēji likumiskai saistībai) ir uzskatāms par noslēgtu tikai brīdī, kad puses ir vienojušās par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām – platību un cenu. Gadījumā, ja labprātīga vienošanās nepastāv, darījuma aktu aizstāj tiesas nolēmums. Par darījuma noslēgšanas brīdi atzīstams tiesas sprieduma spēkā stāšanās brīdis. No šīs dienas arī rodas zemes īpašnieka pienākums izrakstīt nodokļa rēķinu par zemes nomas maksu.
3. Nav tiesiskas nozīmes tam, uz kāda pamata zemes īpašnieks ir ieguvis īpašuma tiesības uz zemes gabalu, jo šis darījums vai administratīvais akts ir izpildīts ar brīdi, kad ieguvēja īpašuma tiesības tika nostiprinātas zemesgrāmatā. Zemes īpašnieka tiesības prasīt nomas maksu izriet no lietu tiesības – īpašuma tiesībām uz zemes gabalu.

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Compulsory Land Lease as Transaction and Time of Conclusion of the Transaction

Abstract

After the restoration of the independence of the Republic of Latvia, within the framework of the initiated land reform, the legislator restored property rights of the former owners or their heirs to the land on which apartment houses were built during the Soviet times, thus creating the basis for the so-called shared property. Legislator made the decision to regulate the relationship between the land owners and building owners according to the terms and conditions of the lease agreement. Although the basis for establishing the legal relationship of compulsory land lease is the law – the norms included in the law “On Land Reform in the Cities of the Republic of Latvia” and the law “On Privatisation of State and Local Government Residential Houses”, there are different opinions as to whether the legal relations between the parties can be classified as a transaction, or as a commercial transaction, and, consequently, whether the claim arising from this obligation is arising from the law or arising from a transaction.

The aim of the research is to assess the different case laws and the opinions expressed in various legal periodicals by interpreting the applicable legal norms and the judicature, in order to conclude whether the compulsory land lease should be deemed as a transaction and whether it should be deemed as a commercial transaction in case where at least one of the transaction parties is a merchant, and to establish the time of the transaction and the time when the right to claim emerges. During the research, the conclusion was made that the compulsory land lease should not be deemed as a transaction within the meaning of the Civil Law and, consequently, it should not be deemed as a commercial transaction within the meaning of the Commercial Law. In case of a dispute, the land lease agreement should be deemed as concluded at the time when the court judgement enters into force, and the landowner's obligation to issue a tax invoice for land lease fee also emerges simultaneously.

Keywords: compulsory land lease, transaction, legal transaction, entering into transaction, commercial transaction, right to claim, claim.

Izmantotie avoti un literatūra

Tiesību akti

1. Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: likums. Pieņemts 28.01.1937. Spēkā no 01.03.1993. *Valdības Vēstnesis*. 46, 26.02.1937.
2. Civilprocesa likums: likums. Pieņemts 14.10.1998. Spēkā no 01.03.1999. *Latvijas Vēstnesis*. 326/330 (1387/1391), *Ziņotājs*. 23.
3. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: likums. Pieņemts 04.06.2009. Spēkā no 01.01.2010. *Latvijas Vēstnesis*. 96 (4082) 19.06.2009., *Ziņotājs*. 14. 23.07.2009.

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

4. Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: Saeimas likums. Pieņemts 01.06.2017. Spēkā no 27.06.2017. *Latvijas Vēstnesis*. 117 (5944), 13.06.2017.
5. Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: Saeimas likums. Pieņemts 19.06.2014. Spēkā no 01.10.2014. *Latvijas Vēstnesis*. 131 (5191), 08.07.2014.
6. Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: Saeimas likums. Pieņemts 22.06.2017. Spēkā no 13.07.2017. *Latvijas Vēstnesis*. 128 (5955), 29.06.2017.
7. Komerclikums: likums. Pieņemts: 13.04.2000. Spēkā no 01.01.2002. *Latvijas Vēstnesis*. 158/160 (2069/2071), 04.05.2000., *Ziņotājs*. 11, 01.06.2000.
8. Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem: Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmums. Pieņemts 20.03.1991. Spēkā no 20.03.1991. *Ziņotājs*. 19/20, 23.05.1991., *Diena*. 69, 11.04.1991.
9. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: Saeimas likums. Pieņemts 21.06.1995. Spēkā no 25.07.1995. *Vēstnesis*. 103, 11.07.1995. *Ziņotājs*. 16, 24.08.1995.
10. Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: Augstākās Padomes likums. Pieņemts 20.11.1991. Spēkā no 20.11.1991. *Ziņotājs*. 49/50, 19.12.1991., *Diena*. 242, 13.12.1991.

Tiesu prakse

11. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011).
12. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612).
13. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-198/2016 (C27197711).
14. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513).
15. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712).
16. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307).
17. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 4. marta spriedums lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411).
18. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 30. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-244/2017 (C27128613).
19. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 31. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-11/2017 (C37068613).
20. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 6. novembra spriedums lietā Nr. SKC-338/2017 (C30578513). ECLI:LV:AT:2017:1106.C30578513.1.S.
21. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314) ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S.
22. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S.
23. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesneša Normunda Salenieka 2018. gada 29. jūnija Atsevišķās domas lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313) [ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.2.L.](#)
24. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu Valerijana Jonikāna un Ļubovas Kušnires (attiecībā uz I punktu) 2018. gada 27. jūnija Atsevišķās domas lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313) [ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.4.L.](#)

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

25. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC – 712/2007.
26. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205).
27. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 15. septembra spriedums lietā Nr. SKC-174/2010 (C04355106).
28. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 13. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC–43/2011.
29. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. C30471317. ECLI:LV:KUAT:2017:1219.C30471317.6.S.
30. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 8. augusta lēmums lietā Nr. C30636016.
31. Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2017. gada 18. septembra spriedums lietā Nr. C29403716. ECLI:LV:LAAT:2017:0918.C29403716.1.S.
32. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr. C30454917. ECLI:LV:RAT:2017:1011.C30454917.2.S.
33. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2017. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. C30673715.
34. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C32195817. ECLI:LV:RVPT:2018:0503.C32195817.3.S.
35. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01/ *Latvijas Vēstnesis*. 27 (4013). 18.02.2009.
36. Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra spriedums lietā Nr. 2011-01-01/ *Latvijas Vēstnesis*. 171 (4569). 28.10.2011.
37. Vidzemes rajona tiesas 2018. gada 23. aprīļa spriedums lietā Nr. C33461617. ECLI:LV:VRT:2018:0423.C33461617.4.S.
38. Zemgales apgabaltiesas 2016. gada 21. aprīļa lēmums, lietas arhīva Nr. CA-0235-16/13.
39. Zemgales apgabaltiesas 2016. gada 4. aprīļa lēmums lietā Nr. 3-11/0057.

Literatūra

40. Kārkliņš, J. 2018. *Noilgums piespiedu nomas attiecībās komercietībās*. *Jurista Vārds*. 9 (1015), 14–19.
41. Neimanis, J. 2004. *Ievads tiesībās*. Rīga: Zv. adv. Jānis Neimanis.
42. Rozenfelds, J. 2000. *Lietu tiesības*. Rīga: Zvaigzne ABC.
43. Sinnott-Armstrong, W., Fogelin, R. 2015. *Understanding Arguments: An introduction to Informal Logic*. 9th ed. Stamford: Cengage Learning.
44. Snipe, A. 2018. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. *Jurista Vārds*. 40(994), 23–25.
45. Snipe, A. 2018. Satversmes tiesas konsekvētā cīņa ar Saeimas populismu. *Jurista Vārds*. 23(1029), 22–29.
46. Torgāns, K. 2014. *Saistību tiesības*. Rīga: Tiesu namu aģentūra.
47. Torgāns, K. zin. red. 2006. *Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums*. Rīga: Tiesu namu aģentūra.
48. Vinzarājs, N. 2000. *Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.–1939.)*. Rīga: E. Kalniņa un V. Tihonova izdevums.

Arta Snipe. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā

Interneta resursi

49. Bērtule, A. 21.07.2017. Ieilgušas tiesvedības dēļ no 700 dzīvokļu īpašniekiem grib piedzīt parādu par zemes nomu. LSM.lv. Iegūts no: <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/ieilguasas-tiesvedibas-del-no-700-dzivoklu-ipasniekiem-grib-piedzit-paradu-par-zemes-nomu.a220157/> [sk. 13.06.2018.].
50. Latvijas Republikas tiesībsargs. 26.08.2010. Par atzinumu pārbaudes lietā Nr. 6-6/236. Nav publicēts. Iegūts no: <https://ej.uz/CPL77> [sk. 13.06.2018.].
51. LETA. 27.02.2017. Daudzdzīvokļu namu īpašniekiem prasa samaksāt 10 gadus vecu nomas maksas parādu par zemi. LETA. Iegūts no: http://www.tvnet.lv/financenet/finansu_zinas/649269-daudz-dzivoklu_namu_ipasniekiem_prasa_samaksat_10_gadus_vecu_nomas_maksas_paradu_par_zemi [sk. 13.06.2018.].
52. LR Tieslietu ministrija. 21.03.2017. Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. LR Tieslietu ministrijas informācija presei. Iegūts no: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi-2> [sk. 15.05.2018.].
53. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. 2017. Informācija patērētājiem par SIA “Vienotais norēķinu centrs” un AS “Pilsētas zemes dienests” darbību, pieprasot zemes nomas parādus. Patērētāju tiesību aizsardzības centra informācija patērētājiem. Iegūts no: <http://ptac.gov.lv/lv/news/informacija-pateretajiem-par-sia-vienotais-norekinu-centrs-un-pilsetas-zemes-dienests-darbibu> [sk. 13.06.2018.].
54. Valsts ieņēmumu dienests. 01.08.2014. Par uzziņas sniegšanu, Nr. 8.11-20/63149. VID uzziņas, vēstules. Iegūts no: <https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinas-vestules> [sk. 13.06.2018.].