<https://doi.org/10.25143/socr.13.2019.1.076-095>

Prasījuma tiesību noilgums zemes likumiskajā (piespiedu) nomā

Arta Snipe

Latvijas Universitāte, Juridiskā fakultāte,

Doktora studiju programma

arta@snipe.lv

Kopsavilkums

Pēc Latvijas valsts neatkarības atjaunošanas uzsāktajā zemes reformā, atjaunojot bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras padomju varas gados bija uzceltas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, likumdevējs radīja pamatu tā saukto dalīto īpašumu pastāvēšanai, pieņemot lēmumu zemes un ēkas īpašnieku starpā esošās attiecības regulēt atbilstoši nomas līguma noteikumiem. Šo 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”.

Šā pētījuma mērķis ir izvērtēt dažādo tiesu praksi un dažādos juridiskajā periodikā paustos viedokļus, interpretējot spēkā esošās tiesību normas un judikatūras atziņas, lai identificētu prasījuma tiesību rašanās brīdi, kas ir prasījuma tiesību noilguma tecējuma sākuma brīža noteikšanas priekšnoteikums.

Pētījumā ir secināts, ka jānošķir prasījuma tiesības par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju vai līguma noslēgšanu un prasījuma tiesības par nomas līguma izpildi – nomas maksas samaksu. Pēdējās rodas vien pēc līguma noslēgšanas vai tiesas sprieduma spēkā stāšanās. Šajā brīdī arī sāk tecēt noilgums prasījuma tiesībām, kas izriet no noslēgtā nomas līguma. Tiesību normu interpretācijas un tiesību doktrīnas un judikatūras analīzes rezultātā pētījumā secināts, ka prasījuma tiesības par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju vai nomas līguma noslēgšanu pret personu, kas veic daudzdzīvokļu ēkas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, zemes īpašniekam rodas no brīža, kad apsaimniekotājs ir pārņēmis konkrētās ēkas pārvaldīšanu, vai no zemes īpašuma tiesību iegūšanas brīža – atkarībā no tā, kas iestāties pēdējais, savukārt prasījuma tiesības par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un nomas maksas piedziņu pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem zemes īpašniekam ir radušās vien pēc 2015. gada 1. oktobra, kopš likums pieļauj tiešo maksājumu pieprasīšanu par ēkas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem.

Atslēgvārdi: zemes piespiedu noma, tiesisks darījums, komercdarījums, prasījuma tiesības, noilgums, komerctiesiskais noilgums.

levads

Pēc Latvijas valsts neatkarības atjaunošanas uzsāktajā zemes reformā [8] bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes īpašumiem, kas no 1940. līdz 1980. gadam bija atņemti, zemi kā nekustamo īpašumu izņemot no civiltiesiskās aprites. Vienlaikus tika saglabātas vai piešķirtas īpašuma tiesības uz virs-zemes nekustamo īpašumu – ēkām un būvēm, kas likumīgi bija uzbūvētas līdz Latvijas okupācijai vai padomju gados, – šo būvju īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem. Tā zemes īpašnieku un būvju īpašnieku starpā izveidojās piespiedu tiesiskās attiecības, ko likumdevējs izvēlējās regulēt atbilstoši nomas līgumu regulējošajām tiesību normām [10]. Šādas attiecības tiek dēvētas par zemes likumisko vai piespiedu nomu [49].

Tiesību zinātnē un judikatūrā ir nostiprinājusies atziņa, ka šīs nomas attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, tām ir piespiedu raksturs [39], šīm attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām [22; 64, 347], jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas [20; 37]. Par līgumu dēvētais fakts īstenībā nav līgums [65, 109], savukārt atlidzība nomas maksas veidā pēc juridiskās dabas pielīdzināma maksājumam par zemes īpašuma tiesību aprobežojumu [20]. 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 maz tika pētīts saistības un prasījuma tiesību, kas radušās uz zemes piespiedu nomas pamata, rašanās pamats un nodibināšanas brīdis, kā arī tas, vai zemes nomas maksas prasījumi ir pakļauti vispārējam civiltiesiskajam noilgumam vai speciālajam (saīsinātajam) komerctiesiskajam noilgumam. 2017. gada sākumā, kad plašsaziņas līdzekļos tika aktualizēts jautājums par 10 gadu vecu zemes nomas maksas parādu piedziņu [66; 67], savus skaidrojumus tiesību normu piemērošanā sniedza Patērētāju tiesību aizsardzības centrs [68] un Tieslietu ministrija [71]. Uz šīm publikācijām konkrētos stridos sāka atsaukties tiesas [47; 53], kā arī atsevišķi raksti tika publicēti juridiskajā periodikā un krājumos [57; 61].

Šā pētījuma pirmajā daļā secināts, ka zemes piespiedu noma nav atzīstama par tiesisku darījumu Civillikuma izpratnē, un tāpat tā nav atzīstama par komercdarījumu Komerclikuma izpratnē, savukārt pētījuma nākamās daļas mērķis ir identificēt un atzīstāt prasījuma tiesību, kas saistītas ar zemes piespiedu nomu, noilguma jautājumus, šim nolūkam identificējot prasījuma tiesības, kuras ir piespiedu nomas tiesisko attiecību dalībniekiem, šo prasījuma tiesību rašanās brīdi, katra prasījuma noilguma tecējuma sākuma brīdi un noilguma pārtraukšanas iespējas. Rakstā ietverta padziļināta tiesību normu, judikatūras, tiesu prakses un tiesību periodikā izteikto viedokļu analīze, vērtējot pušu argumentu pamatotību, lai, pirmkārt, identificētu prasījuma tiesību pamatu, otrkārt,

prasījuma tiesību rašanās brīdi un noilguma tecējuma sākuma brīdi, un, treškārt, secinātu, vai zemes īpašnieka prasījuma tiesībām, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, ir pamats piemērot saīsinātā (komerc tiesiskā) noilguma termiņu.

Prasījuma tiesību rašanās brīdis piespiedu nomā

Tiesību normās ir ierakstīts un Satversmes tiesas spriedumos nostiprināts, ka piespiedu noma ir atzīstama par nomas līgumu, proti, institūtu, kura vispārējais regulējums meklējams Civillikuma Saistību tiesību daļā. Pirms izvērtēt noilguma jautājumus prasījumiem, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, jāidentificē prasījuma tiesību rašanās brīdis. Lai konstatētu prasījuma tiesību rašanās brīdi, jāidentificē un jānošķir prasījuma tiesības, kuru rašanās pamats ir īpašuma tiesības, no prasījuma tiesībām, kas izriet no saistību tiesībām, kuru rašanās pamats ir darījums vai kuras izriet no saistības, kas radusies pēc likuma.

Civillikuma 1402. pantā [1] paredzēti vairāki saistības rašanās pamati, un piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās saistības var pastāvēt gan uz likuma pamata, gan arī uz pušu starpā rakstveidā noslēgta nomas līguma pamata. Ja puses ir noslēgušas rakstveida nomas līgumu, tās var vienoties par līguma noteikumiem: papildu platības nomu, nomas maksas apmēru un tās samaksas termiņiem. Ja līgums nav noslēgts, prasījuma tiesību un atbilstošo pienākumu saturs ir tāds, kāds noteikts likumā. Tāpēc katrā konkrētā situācijā būtiski ir noskaidrot faktiskos apstākļus. Vai nomas attiecības un no tām izrietošais prasījums izriet no tiesiska darījuma (komercdarījuma, ja kāda no darījuma pusēm ir komersants) vai arī prasījums izriet no likuma? Tāpat atšķirīgs ir prasījuma tiesību saturs un rašanās brīdis pret dažādiem subjektiem: daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas gadījumā tas var būt gan pārvaldnieks vai cita pilnvarota persona, gan arī pats dzīvokļa īpašnieks.

Nomas līgums ir noslēgts rakstveidā

Ja puses ir noslēgušas rakstveida līgumu (cita līguma forma kopš 2009. gada 1. novembra netiek pieļauta attiecībā uz nomas maksas apmēru privatizējamās vai privatizētās un kooperatīvajās mājās saskaņā ar likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” [10] 12. panta otro prim daļu un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” [9] 54. panta otro daļu), prezumējams, ka tās tostarp ir vienojušās ne vien par nomas maksas apmēru, bet arī par tās samaksas termiņiem. Prasījuma tiesības par darījuma izpildi un pielīgtās nomas maksas samaksu radīsies brīdī, kad debitors līgumu neizpildīs tajā noteiktajos termiņos.

Zemes īpašnieks prasījuma tiesības var realizēt vien iestājoties pielīgtajam nomas maksas samaksas termiņam – pirms tam prasījums ir atzīstams par priekšlaicīgu [12; 13; 22; 31]. Prasības celšana iespējama vienīgi tad, kad notikusi indivīda tiesību

pārkāpšana [12]. Pirms tam arī neiesākas prasījuma tiesību par līguma izpildi noilguma tecējums [1, 1896. pants]. Gadījumos, ja kāda no darījuma pusēm (ne tikai kreditors) ir komersants un rakstveidā noslēgtais darījums ir atzīstams par komercdarījumu (tas atbilst komercdarījuma pazīmēm), prasījumiem, kas izriet no rakstveidā noslēgtā zemes nomas līguma, ir pamats piemērot Komerclikuma normas, kurās noteikti termiņi un nosacījumi, kuros ir īstenojamas no komercdarījuma izrietošās prasījuma tiesības [61].

Rakstveida nomas līgums nav noslēgts

Ja pušu starpā rakstveida līgums nav noslēgts, tiesiskās attiecības, kā arī zemes īpašnieka prasījuma tiesības izriet no likuma: “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta, “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta, kā arī 50. panta pirmās daļas un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma [2] 6. panta otrās daļas 4. punkta un 17.⁷ panta. Būtiski ir nošķirt zemes īpašnieka prasījuma tiesības par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju vai nomas līguma noslēgšanu [18] no prasījuma tiesību, kas izriet no jau tiesas ceļā vai privātautonomijas izpausmes veidā noslēgtā nomas līguma, izpildes.

Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešajā daļā, kas piemērojama pušu tiesiskajām attiecībām līdz daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas nodošanai privatizācijai, noteikts, ka zemes īpašniekam ir tiesības saņemt nomas maksu no ēku un būvju īpašnieka. Panta otrajā prim daļā tiek regulēts nomas maksas apmērs. Tiesību normā nav ietverta norāde par nomas priekšmetu – tas ir jākonstatē tiesai, ja nav nodibināts ar likumu atbilstoši likuma 13. panta trešajā daļā noteiktajam. Pusēm uz likuma pamata pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās ir savstarpējas prasījuma tiesības uz nomas līguma noslēgšanu. Šo prasījumu mērķis zemes īpašniekam, no vienas puses, ir aizsargāt viņa likumā garantētās tiesības saņemt no ēkas īpašnieka samaksu par zemes lietošanu, bet, no otras puses, ēkas īpašniekam – nodrošināt viņa tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku [21].

Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants ir tulkojams kā “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,” [28] kā tas paredzēts Civillikuma 2124. pantā. Lai gan zemes īpašniekam ir tiesības saņemt zemes nomas maksu, tomēr šā prasījuma priekšnoteikums ir nomas tiesisko attiecību konstatācija (nodibināšana). Tikai pēc sprieduma spēkā stāšanās darījums ir atzīstams par noslēgtu, jo tikai tad ir nodibinātas darījuma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 1533. pants) [24], tiesas spriedumam aizstājot cita akta taisīšanu [17; 28; 37]. Secīgi par darījuma noslēgšanas brīdi atzīstams tiesas sprieduma spēkā stāšanās brīdis. Līdzīgu skaidrojumu saistībā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma 127. panta pirmās daļas un 131. panta pirmās daļas piemērošanu ir sniedzis Valsts ieņēmumu dienests, norādot, ka par zemes nomas

pakalpojuma sniegšanas brīdi strīdus gadījumā uzskata brīdi, kad stājies spēkā spriedums par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu, no šīs dienas skaitot piecpadsmit dienu termiņu nodokļa rēķina izrakstīšanai [70].

Prasījuma tiesības pret ēkas pārvaldnieku

Procesuālās ekonomijas nodrošināšanai speciālajās tiesību normās paredzētas zemes īpašnieka prasījuma tiesības pret daudzdzīvokļu ēkas pārvaldnieku prasījumā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Tomēr šīs prasījuma tiesības ierobežo pārvaldnieka pilnvarojuma apjoms – tikai likumā noteiktā kārtībā pilnvarots pārvaldnieks var būt atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu un tā izpildi.

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas privatizācijas uzsākšanu tiesiskās attiecības ēkas un zemes īpašnieku starpā sāk regulēt likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants, kā arī 50. panta pirmās daļas 3. punkts [62]. Šā likuma normas reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieka un zemes īpašnieka savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no publiskās personas, kura ēku ir privatizējusi [29].

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā, kā arī 50. panta pirmās daļas 3. punktā noteikts privatizētā objekta īpašnieka “pienākums slēgt zemes nomas līgumu” vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts. No otras puses, zemes īpašnieka pienākums noslēgt nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku noteikts likuma 54. panta pirmajā daļā. Zemes īpašnieka prasījuma tiesības nostiprinātas likuma 54. panta ceturtajā daļā, kurā precizēts – ja atbilstoši šā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemesgabala īpašnieku nav noslēgti, zemesgabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Šī norma *expressis verbis* neparedz pret pārvaldnieku vērst prasījumu par zemes nomas maksas samaksu. Tomēr “Civilprocesa likums neparedz personai iespēju tiesas ceļā prasīt konstatēt zināmas tiesiskās attiecības esamību vai neesamību, prasībai jābūt vērstai uz konkrēta tiesību aizskāruma novēršanu” [12; 13; 23; 29; 31], bet prasījums, kas neietver mantisku prasījumu – konkrēta tiesību aizskāruma novēršanu – ir atzīstams par bezpriekšmetisku. No minētā var secināt, ka zemes īpašnieks nevar celt prasību, lai konstatētu tiesiskās attiecības esamību, neiekļaujot mantisku prasījumu par nomas maksas piedziņu, viņš nevar arī celt prasību par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu nākotnē [44]. Prasījums par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, kas var būt vērsti tikai uz pagātņi, tiek atzīts par pakārtotu prasījumu, kas nepieciešams nomas parāda noteikšanai [43]. Tiesa nomas tiesiskās attiecības var konstatēt, nosakot to būtiskās sastāvdaļas, vien pagātnē un nosacītā tagadnē – līdz brīdim, kad tiek pabeigta lietas izskatīšana pēc būtības. Prasība par piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanu uz termiņu, kurš vēl

nav iestājies, nav iespējama, jo šāds prasījums ietvertu tikai hipotētiskus apgalvojumus, kas nav pierādāmi, piemēram, nākotnes atbildētājs, prasījuma priekšmets (funkcionāli nepieciešamais zemesgabals var tikt grozīts administratīvajā procesā noteiktajā kārtībā), nomas maksas apmērs (nomas maksas apmērs nosakāms atbilstoši normatīvajam regulējamam, kas spēkā attiecīgajā laika periodā).

Ja zemes īpašnieks labprātīgi vai tiesas ceļā ir vienojies ar atbilstoši pilnvarotu dzīvojamās mājas pārvaldnieku vai dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, tiesības un pienākumi, kas izriet no šī līguma, vienlīdz attiecas un ir saistoši dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, jo tieši viņi ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti [19; 69].

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtajā daļā paredzētas prasītāja tiesības ēkas privatizācijas procesa gaitā celt vienu prasību pret ēkas pārvaldnieku, kuram attiecīgi ir regresa prasības tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem [16]. Pret ēkas pārvaldnieku zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un nomas līguma izteikšanu akta formā – būtisko sastāvdaļu nostiprināšanu spriedumā (kā tas *expressis verbis* redzams no likuma 54. panta ceturtais daļas), šo prasījumu saistot ar mantisko (parāda piedziņas) prasījumu no brīža, kad pārvaldnieks ir pārņēmis konkrētās ēkas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, vai no zemes īpašuma tiesību iegūšanas brīža, atkarībā no tā, kas iestājies pēdējais [29]. Valsts vai pašvaldības nozīmētais un pilnvarotais pārvaldnieks ir atbildīgs par zemes nomas līguma noslēgšanu ēkās, kuras nav pārņēmuši dzīvokļu īpašnieki [26], un šīs saistības, ja tās nav izpildītas, mainoties ēkas pārvaldniekiem, kļūst saistošas nākamajam pārvaldniekam [34]. Pārvaldnieka atbildība nav aprobežota ar saistībām, ko dzīvokļu īpašnieku kopība (kop-sapulce) ir uzņēmusies pēc jaunā pārvaldnieka izvēles. Mainoties ēkas pārvaldniekam, jaunajam pārvaldniekam ir pienākums iestāties lietā kā iepriekšējā pārvaldnieka tiesību un saistību pārņēmējam. Par mājas apsaimniekošanu un zemes nomas līguma noslēgšanu, tostarp arī parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, atbildīgs ir dzīvojamās ēkas ikreizējais pārvaldnieks, kuram ir prasības tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem [25].

Ēkā, kurā privatizācija pabeigta, ja pārvaldnieks ir noslēdzis pilnvarojuma līgumu, uzņemoties veikt obligātās pārvaldīšanas darbības, tam ir pienākums paredzēt arī izdevumus par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala nomu, un tas nozīmē gan pienākumu informēt dzīvokļu īpašnieku kopību, gan veikt nepieciešamo līdzekļu iekasēšanu no mājas īpašnieka [27]. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.² pantā noteiktajā kārtībā noslēgta pilnvarojuma līguma esamības gadījumā zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības pret ēkas pārvaldnieku. Šādās prasībās atbildētājs (pārvaldnieks) it kā darbojas kā ēkas dzīvokļu īpašnieku pārstāvis, lai gan ir patstāvīgs lietas dalībnieks. Šī juridiskā konstrukcija nav bieži sastopama, bet tās mērķis ir procesuālā ekonomija: ja vienā strīdus pusē ir liels daudzums iespējamo prāvnieku, tiek noteiktas šādas pārstāvības tiesības, piemēram, tās ir arī kolektīvā pārvaldījuma organizācijai Autortiesību likumā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normās, to skaitā likuma 6. panta otrās daļas 4. punktā, noteikts, ka zemes nomas līguma slēgšana ir obligāta pārvaldīšanas darbība. Judikatūrā šī norma tulkota tā, ka bez nomas līguma noslēgšanas ēkas pārvaldīšana nav iespējama [16; 33], un tas nozīmē, ka “dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma esamība izslēdz vajadzību pēc kāda speciāla pilnvarojuma no dzīvokļu īpašnieku puses par zemes nomas līguma slēgšanu”. Dzīvokļu īpašnieku vienpusējs paziņojums par pilnvarojuma neesamību pārvaldniekam nomas līguma slēgšanai nevar ierobežot likumā noteikto pārvaldnieka pilnvaru apjomu, tostarp būt par atbildētāju prasībā [18; 32; 35; 36]. Šis princips – liegums sašaurināt likumā noteikto pilnvarojuma apjomu – nostiprināts, piemēram, attiecībā uz prokūru Komerclikuma [6] 36. panta pirmajā daļā.

Tomēr būtiski ir nošķirt, ka pret pārvaldnieku prasība nav vērsama gadījumā, ja tas pārvaldīšanas tiesības nodevis un konkrēto dzīvojamo ēku vairs neapsaimnieko. Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesībām, tikai mājas (dzīvokļu) īpašnieki vai nākamais pārvaldnieks, ja to paredz pārvaldīšanas līgums, var risināt jautājumus, kas saistīti ar piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām [41, 7.2. punkts].

Prasījuma tiesības pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem

Jānošķir ir brīdis, kad zemes īpašniekam rodas prasījuma tiesības pret ēkas pārvaldnieku, un brīdis, kad rodas prasījuma tiesības pret atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem.

Vēsturiski ir nodalāmi trīs posmi ar dažādu tiesisko regulējumu:

- līdz 2014. gada 1. oktobrim, kad Civillikuma 1068. pants liedza īstenot prasījuma tiesības pret atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem (ēkas kopīpašniekiem);
- no 2014. gada 1. oktobra līdz 2015. gada 1. oktobrim, kad saistības saturs bija noteikts ar likumu, bet tiesību normas neparedzēja atsevišķu prasījumu vērsanu pret dzīvokļa īpašniekiem;
- no 2015. gada 1. oktobra, kad likums sāka regulēt tiešos norēķinus pakalpojuma sniedzēja un dzīvokļa īpašnieka starpā.

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 [52] lemto radīja juridisku pamatu prasību celšanai pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas piedziņu. Līdz 2014. gada 1. oktobrim – atbilstoši Satversmes tiesas lemtajam un judikatūrai – prasījums par zemes nomas līguma noslēgšanu bija jāizvirza visiem zemes kopīpašniekiem, ja tie ir, pret visiem dzīvokļu īpašniekiem kā ēkas kopīpašniekiem, jo atbilstoši Civillikuma 1068. pantam tiesai nebija tiesību noteikt nomājamo platību zemes īpašnieka individuālā strīdā ar vienu dzīvokļu īpašnieku. Tiesas pieturējās pie ieskata, ka domājamā daļa ir bezķermeniska lieta, ko nevar iznomāt [59; 64], to tulkojot tādējādi, ka Civillikuma 1068. pantā liegts celt prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu kopīpašniekam vai pret kopīpašnieku [38].

Ar pieminētajiem grozījumiem [5] likumdevējs *expressis verbis* likumā noteica abas nomas liguma būtiskās sastāvdaļas: ja cena likumā bija noteikta jau kopš 2009. gada 1. novembra, tad ar 2014. gada 1. oktobri likumā imperatīvi tika noteikta arī nomājamā platība. Formāli, sākot ar 2014. gada 1. oktobri, zemes īpašniekam vairs nebija nepieciešama zemes nomas tiesisko attiecību konstatācijas prasība – liguma būtiskās sastāvdaļas attiecībā uz privatizācijai nodotām dzīvojamām ēkām bija noteiktas likumā [54].

Vienlaikus, lai arī likumā bija nostiprinātas darījuma būtiskās sastāvdaļas, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā līdz pat 2015. gada 30. septembrim nebija paredzēts, ka dzīvokļu īpašnieki varētu slēgt ligumus vai norēķināties ar zemes īpašnieku patstāvīgi. Tikai 2014. gada 15. janvārī spēkā stājās grozījumi [4], kas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ieviesa tā sauktos “tiešos norēķinus” – dzīvokļu īpašnieku tiesības izvēlēties, vai maksājumus par saņemtajiem pakalpojumiem, to skaitā zemes nomu, veikt ar pārvaldnieka starpniecību vai kā tiešos maksājumus. Likuma pārejas noteikumos (15.–22. punktā) bija noteikts, ka tiešie maksājumi par pakalpojumiem uzsākami ne agrāk kā 2015. gada 30. septembrī. Līdz šim datumam zemes īpašniekam, kā jebkuram pakalpojumu sniedzējam, likums nedeva tiesības izrakstīt rēķinus tieši dzīvokļu īpašniekiem un formāli – pat ne tiesības noskaidrot dzīvokļu īpašnieku personas datus, lai informētu viņus par nesamaksāto zemes nomas maksu. No likuma pārejas noteikumu 23. punkta izriet, ka līdz šim datumam zemes īpašniekam nebija prasījuma tiesību pret katru atsevišķu dzīvokļa īpašnieku, jo likumdevējs bija paredzējis zemes nomas – tāpat kā citu ar ēkas uzturēšanu saistīto pakalpojumu – ligumu slēgšanu nodrošināt ar mājas pārvaldnieka starpniecību, un zemes īpašniekam līdz minētajam datumam prasījuma tiesības bija vien pret ēkas pārvaldnieku. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 23. punkts kopsakarā ar Civillikuma 1071. pantā nostiprināto kopīpašnieku pienākumu segt uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumus un lietas uzturēšanai vajadzīgos izdevumus samērīgi ar viņu daļām un Dzīvokļa īpašuma likuma [3] 13. panta pirmajā daļā nostiprinātais dzīvokļa īpašnieka pienākums segt izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, pie kurām pieskaitāma arī ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemesgabala noma, – tas viss ir radījis tiesisku pamatu zemes īpašnieka prasījuma tiesību nodibināšanai pret atsevišķiem ēku dzīvokļu īpašniekiem prasībā par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un nomas maksas piedziņu vai prasījuma tiesības pret zemes nomas maksas piedziņu.

Attiecībā uz prasījumiem pret atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem, kas radušies pēc 2015. gada 1. oktobra, var pastāvēt atšķirīgi viedokļi par piespiedu nomas kā darījuma noslēgšanas brīdi – darījuma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas likumā, tādēļ darījumu varētu atzīt par noslēgtu ar pašu zemesgabala lietošanas faktu. Tomēr šāda pieeja ir iespējama, pirmkārt, vien attiecībā uz ēkām, kurām uzsākta un nav pabeigta privatizācija, un par laikposmu, par kuru likumā nomas maksa ir viennozīmīgi noteikta, t. i., ka nevienošanās gadījumā tie ir 6 % no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Tomēr arī attiecībā uz šiem objektiem nevar izslēgt strīda esamību par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību (piemēram, vai tā pareizi aprēķināta; īpaši, ja ēka atrodas uz

vairākiem zemesgabaliem; vai pareizi aprēķināta kadastrālā vērtība par zemes vienību, ja tā ir reģistrēta) vai, kopš 2019. gada 1. maija, – par nomas maksas apmēru. Arī Augstākās tiesas Civillietu departaments ir apstiprinājis judikatūras tēzi, ka piespiedu nomas strīdos tiesai jāizšķir strīds par līguma būtiskām sastāvdaļām (Civillikuma 1533. pants), nevis par nomas tiesisko attiecību atzīšanu. Ja puses nevar panākt vienošanos par blakus noteikumiem, kas nav atzīstami par būtiskām darījuma sastāvdaļām, tad bez vienošanās par blakus noteikumiem līgums nav atzīstams par noslēgtu, kā tas noteikts Civillikuma 1534. pantā [36]. No minētā izriet, ka atbilstoši Civillikuma 1533. pantam par galīgi nodibinātu nomas līguma saturu un būtiskās sastāvdaļas, tai skaitā parāda, apmēru un samaksas termiņu var runāt vien pēc sprieduma spēkā stāšanās [61].

Prasījuma tiesību noilgums

Kā analizējot saistības izcelšanās pamatu un prasījuma tiesību rašanās brīdi, tāpat arī analizējot prasījuma tiesību noilguma jautājumus, ir jānošķir prasījumi par nomas attiecību konstatēšanu un nomas līguma noslēgšanu no prasījumiem par nomas maksas samaksu. Prasījuma tiesību noilguma termiņš sāk tecēt tikai tad, kad prasījums ir nodibināts, proti, prasījuma tiesības ir radušās. Prasījuma tiesību noilguma termiņa tecējumu pārtrauc atgādinājums gan dzīvokļa īpašniekam, gan pilnvarotajam ēkas pārvaldniekam.

Vispārējais saistību tiesības un prasības tiesības noilguma regulējums ir ietverts Civillikumā. Saskaņā ar Civillikuma 1893. pantu saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likumā noteiktajā noilguma termiņā. Vispārējais noilguma termiņš ir noteikts Civillikuma 1895. pantā, un paredzēts, ka visas saistību tiesības, kuras nav noteikti izņemtas no noilguma ietekmes un kuru izlietošanai nav likumā noteikti īsāki termiņi, izbeidzas, ja tiesīgā persona tās neizlieto desmit gadu laikā. Īsāki noilguma termiņi ir noteikti attiecībā uz komersantu veiktajiem komercdarījumiem. Komerclikuma 406. pantā [6] paredzēts triju gadu noilgums prasījumiem, kas izriet no komercdarījuma – tiesības prasīt līguma izpildi.

Civillikuma 1910. pantā noteikts, ka ar noilguma termiņa notecējumu izbeidzas ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistību tiesība, secīgi likumdevējs šīs abas tiesības ir nodalījis un pakārtojis vienu otrai. Par to liecina arī Civillikuma 1896. panta formulējums: “Noilgums sāk tecēt ar to dienu, kurā prasījums ir tā nodibināts, ka pret parādnieku, kas nav izpildījis savu pienākumu, nekavējoties var celt prasību, kaut arī tomēr vēl nebūtu ne parādnieks liedzies izpildīt, ne arī kreditors viņam to atgādinājis.”

Civillikuma 1402. pantā noteikts, ka saistību tiesības rodas no tiesiska darījuma vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Civillikuma 1895. pantā paredzētais 10 gadu noilguma termiņš attiecas uz ikvienu prasījumu neatkarīgi no tā rašanās pamata. Savukārt Komerclikuma D daļā, tajā skaitā Komerclikuma 406. pantā, ietvertais regulējums par prasības noilgumu attiecas tikai uz saistībām, kas izriet no tiesiska darījuma (komercdarījuma).

Piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības tiek nodibinātas bez pušu gribas – saistību tiesība zemes un ēkas īpašnieka starpā ir nodibinājusies ar brīdi, kad abas puses ir ieguvušas īpašuma tiesības uz attiecīgi zemes un ēkas īpašumu, šajā brīdī rodoties zemes īpašnieka tiesībām celt prasību par nomas līguma noslēgšanu, nomas maksas noteikšanu, kā arī par nomas maksas piedziņu.

Nomas tiesiskās attiecības var nodibināt arī noslēdzot rakstveida līgumu un vienojoties par nomas būtiskajām sastāvdaļām (Civillikuma 2124. pants), kā arī nomas maksas samaksas termiņiem. Šajā gadījumā prasījuma tiesības par līguma izpildi un maksājumu piedziņu zemes īpašniekam rodas brīdī, kad nomnieks kavē pielīgtos samaksas termiņus, un šajā brīdī sāk tecēt arī noilgums šim prasījumam. Nepastāvot rakstveida līgumam, līdz 2009. gada 1. novembrim nebija pamata runāt par nodibinātu, no nomas līguma izrietošu prasījumu par naudas samaksu, jo tiesību normās nebija noteikts precīzs zemes nomas maksas apmērs. Tāpēc atbilstoši Civillikuma 1533., 2124. un 2125. pantam nebija pamata konstatēt, ka pušu starpā būtu panākta kāda vienošanās par darījuma būtisku sastāvdaļu, proti, nomas maksu. Savukārt attiecībā uz otru līguma būtisko sastāvdaļu (nomas priekšmetu) likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” tā imperatīvi tika noteikta tikai ar grozījumiem, kas stājās spēkā 2014. gada 1. oktobrī. Šī skaidrojošā norma attiecināma arī uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minēto “piesaistāmo zemesgabalu”, tādējādi par nodibinātām zemes piespiedu nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām var runāt vien ar 2014. gada 1. oktobri [54].

Ja pušu starpā nepastāv vienošanās par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, tas vien, ka no absolūto (īpašuma) tiesību nostiprināšanas un piespiedu nomas attiecību rašanās brīža ir pagājuši vairāk nekā 10 gadi, neizbeidz piespiedu nomas tiesiskās attiecības pušu starpā vai no tām izrietošās tiesības un pienākumus. Zemes īpašniekam gan nav vairs prasījuma tiesību par zemes nomas maksas noteikšanu un nomas maksas piedziņu par laiku, kas pārsniedz noilguma termiņu – šobrīd Civillikumā norādītos 10 gadus. Tomēr tas vien, ka zemes īpašnieks nav vērsies tiesā vai pie ēkas īpašnieka ar prasību par nomas attiecību konstatāciju vai līguma noslēgšanu, neliedz viņam to prasīt tagad un par iepriekšējiem 10 gadiem. Savukārt, ja pušu starpā ir noslēgts komercdarījums (piemēram, nomas līgums) un kreditors nav izmantojis savas no komercdarījuma izrietošās prasības tiesības par līguma izpildīšanu vairāk nekā trīs gadus, saistība, kas nodibināta ar komercdarījumu (nomas līgumu), šajā brīdī nav noilgusi, bet ir noilgusi tikai daļa no prasījumiem, kas izriet no šīs ar darījumu nodibinātās saistības.

Arī pēc 2014. gada 1. oktobra rakstveida nomas līguma neesamības gadījumā tiesību normas nesniedz viennozīmīgu atbildi uz būtisku jautājumu: no kura brīža skaitāms noilguma tecējuma sākums, proti, kad ir radusies zemes īpašnieka prasījuma tiesība par zemes nomas maksas samaksu (ir iestājies nodibināta prasījuma samaksas termiņš). Lai gan no 2014. gada 1. oktobra līdz 2018. gada 1. janvārim tiesību normās viennozīmīgi bija noteiktas abas zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, joprojām diskutabls ir jautājums, kad iestājas parāda samaksas termiņš, ja puses par to nav vienojušās. Pēc Valsts ieņēmumu dienesta paustā, tas iestājas ar sprieduma spēkā stāšanās

brīdi, jo tiesas spriedums aizstāj aktu, kas nodibina maksāšanas pienākumu [70]. Pastāvot strīdam, piemēram, par nomas maksas aprēķinu vai nomas maksai papildu maksājamo pievienotās vērtības nodokli, darījumu nevar atzīt par galīgi noslēgtu ar īpašuma tiesību iegūšanas faktu vien, lai gan saistība (par tās būtiskajām sastāvdaļām pušu starpā vēl ir strīds, un prasījuma tiesība nav atzīstama par nodibinātu) jau pastāv [36].

Komerctiesiskā noilguma piemērošana piespiedu nomā

Prasījuma tiesības piespiedu nomā var rasties uz likuma pamata: tās ir tiesības prasīt nomas attiecību konstatāciju vai nomas līguma noslēgšanu. Laikā starp 2014. gada 1. oktobri un 2017. gada 31. decembri ar likumu tika nodibinātas arī tiesības prasīt nomas maksas samaksu bez prasījuma konstatēt nomas attiecību vai līguma esamību. Saistības, pastāvot piespiedu nomas attiecībām, var rasties arī uz darījuma pamata, ja pušu starpā pastāv rakstveida nomas līgums. Pastāvot rakstveida līgumam, strīdu par prasījuma tiesību nodibināšanos un noilgumu ir mazāk – ja kāda no pusēm ir komersants, ir pamats piemērot noilgumu, kas noteikts prasījumiem, kas izriet no komercdarījuma. Ja prasījuma tiesības ir radušās uz likuma pamata, katrā gadījumā jāvērtē, kā tās radušās un kāds ir to saturs.

Tiesu praksē ir nostiprinājies viedoklis, ka prasījumiem, kas izriet no zemes nomas tiesiskajām attiecībām, ja zemes īpašnieks (prasītājs) ir komersants, vienmēr ir piemērojams saīsinātais komerctiesiskais noilgums [40]. Komercdarījumu regulējums tiek piemērots arī tad, ja vienošanās par nomas attiecību būtiskajām sastāvdaļām zemes īpašnieka un ēkas dzīvokļu īpašnieku starpā nav panākta, proti, nav konstatējama darījuma noslēgšana. Tomēr kritiski ir vērtējama hipotēze, ka visās saistībtiesiskās attiecībās, kas ir komerctiesiska rakstura, jāpiemēro Komerclikuma 406. pants un nav nozīmes prasījuma rašanās pamatam [14; 57]. Īpaši kritiski jāvērtē šī apgalvojuma attiecināšana uz prasījumiem, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kad “uz likuma un tiesas sprieduma pamata pusēm izveidojas līgumam līdzīgas attiecības, bet ne līgums” [20, 12.2. punkts].

Komerclikuma 406. pants ietverts Komerclikuma D daļā “Komercdarījumi”, tātad, sistēmiski tulkojot, tas attiecināms uz komercdarījumiem. Lai piemērotu šo prasījuma tiesību noilguma termiņu, vispirms nepieciešams konstatēt, ka starp pusēm ir noslēgts komercdarījums. Termina “komercdarījums” legāldefinīcija sniegta Komerclikuma 388. pantā, pietiekami skaidri norādot, ka “komercdarījumi” ir komersanta “tiesiskie darījumi”, kas saistīti ar komercdarbību. Lai gan Komerclikumā nav sniegts jēdziena “tiesiskie darījumi” skaidrojums, no Komerclikuma 3. panta pirmās un otrās daļas izriet, ka šā jēdziena skaidrojums meklējams Civillikumā, kura normas piemērojamas komercattiecībās, ja Komerclikums vai cits komercdarbību regulējošais likums attiecīgo jautājumu neregulē [30].

Prasījuma tiesības var rasties gan uz likuma, gan tiesiska darījuma pamata. Par komercdarījumu var atzīt tikai tiesisku darījumu. Arī komersantam gan prasījuma tiesības, gan samaksas pienākums var rasties gan uz likuma, gan neatļautas darbības, gan

darījuma pamata. Apgalvojums, ka Komerclikuma 406. panta tvērums attiecas uz ikvienu komersanta prasījumu, ir pārāk plašs. Judikatūrā norādīts, ka ir komersantu prasījumi, uz kuriem komerctiesiskais noilgums nav attiecināms, jo tie nav komercdarījumi. Tādi, piemēram, ir prasījumi, kas izriet no pilnvarojuma līguma [13; 45]. Arī attiecībā uz īpašuma prasībām nebūtu pamata piemērot komerctiesisko noilgumu. Šie ir prasījumi, kas radušies uz likuma pamata, līdzīgi kā prasījums par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un no tā izrietošais parāda piedziņas prasījums. Tādējādi nav pamata pieņemumam, ka komerctiesiskais noilgums būtu piemērojams arī attiecībā uz prasījumiem, kas izriet no saistībām, kas nodibinātas uz likuma pamata. Arī gadījumos, ja kāda no nomas attiecību pusēm ir komersants (ēkas vai zemes īpašnieks vai viens no kopīpašniekiem ir komersants), ja šo nomas tiesisko attiecību un no tām izrietošo prasījumu pamats ir tikai likums, proti, darījums pušu starpā nav noslēgts, šīs zemes piespiedu nomas attiecības nevar uzskatīt par komercdarījumu Komerclikuma 388. panta izpratnē [46].

Noilgums prasījuma tiesībām, kas izriet no saistības, kas radusies uz likuma pamata, nav atkarīgs no saistības subjekta (kreditora vai parādnieka) ierakstīšanas komercreģistrā, bet ir atkarīgs no prasījuma tiesību rašanās pamata. Zemes īpašnieka motīviem, iegūstot īpašumā zemes gabalu, nav tiesiskas nozīmes, ja prasījuma tiesības neizriet no komercdarījuma [7]. Tāpat tiesiskas nozīmes attiecībā uz piespiedu nomas attiecībām nav arī dzīvokļa īpašnieka motīviem, iegādājoties dzīvokļa īpašumu. No Civillikuma 1449. panta izriet, ka darījuma iemesli darījuma spēku neietekmē. Darījuma motīvi ir attiecināmi uz sākotnējo, jau izpildīto darījumu vai administratīvo aktu, kura izpildes rezultātā ir zemesgrāmatā nostiprinātas zemes īpašnieka īpašuma tiesības [11].

Dzīvokļa īpašnieks (privatizētājs vai tā ieguvējs) – neatkarīgi, vai tā ir juridiska vai fiziska persona – nav atzīstams par mazāk aizsargātu tiesiskās attiecības dalībnieku, kā tas būtu raksturīgi patērētāja un pakalpojumu sniedzēja attiecībās. Kā vienam, tā otram iespēja pārtraukt savstarpējās nomas tiesiskās attiecības ir, vienīgi atsavinot savu īpašumu. Abu pušu īpašuma tiesības ir ierobežotas, un, iespējams, zemes īpašnieka īpašuma tiesību aprobežojums ir pat būtiskāks, jo viņam faktiski nav iespējas lietot savu īpašumu un īpašuma tiesības reāli nav izlietojamas [60, 5]. Abu pušu griba ir ierobežota, kas nav raksturīgs komerctiesiskai attiecībai. Ja puses nav brīvprātīgi noslēgušas nomas līgumu, piespiedu noma pēc izcelsmes veida un pazīmēm nav atzīstama par darījumu, vēl mazāk – par komercdarījumu [48].

Nevar atzīt par juridiski korektu apgalvojumu, ka komersantam piespiedu nomas tiesiskās attiecības nav gluži uz likuma pamata radītas saistību tiesības, bet vairāk ar līgumisku raksturu. Gluži pretēji, arī judikatūrā ir atzīts, ka “piespiedu nomas attiecības nav risināmas tipisku saistību tiesību ietvarā”, jo īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums pastāv kā ar likumu noteiktas zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu un ēku īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu [18]. Jauktu saistības nodibināšanās pamatu Civillikuma 1402. pants neparedz. Likumdevējs ir izvēlējies ēkas un zemes īpašnieka tiesiskās attiecības regulēt atbilstoši nomas līguma noteikumiem, tāpēc šajās attiecībās ir līgumiskais elements,

piemēram, jautājumā par būtiskajām nomas attiecību sastāvdaļām. Tomēr šis līgumiskais elements pats par sevi tiesiskās attiecības nepārvērš par darījumu.

“Saskaņā ar objektīvo sistēmu tiesiskais darījums ir atzīstams par komercdarījumu, ja tam piemīt pazīmes, kādas objektīvi raksturīgas komerciesiskajā apgrozībā noslēgtam darījumam. [...] Komercdarījumā, tāpat kā jebkurā citā tiesiskā darījumā, saskaņā ar Civillikuma 1427. pantu ir nepieciešams personas gribas izteikums. Ja noslēdzamais komercdarījums ir daudzpusējs tiesiskais darījums, piemēram, līgums, tā noslēgšanai ir nepieciešami saskaņīgi visu dalībnieku gribas izteikumi.” [55]

“Zemes īpašnieka un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku savstarpējās attiecības ir dalītā [...] rezultāts [...]. Šādos gadījumos ēkas īpašnieka un zemes īpašnieka savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina likums. Konkrētajā gadījumā komersants neizsaka savu gribu ne par zemes gabala platību, ne par maksājamo apmēru, to nosaka likums.” [42]

Nav tiesiska pamata likuma normas, kas regulē tiesiskus darījumus un gribas izteikumus, pēc analogijas piemērot arī uz likuma pamata nodibinātām civiltiesiskām attiecībām. Lai izmantotu analogiju, ir jāvērtē normas jēga un mērķis, kā arī jākonstatē atklāts likuma robs – likuma plānam pretēja nepilnība [56, 129, 133].

Komerclikuma 406. panta tvēruma paplašināšana pēc analogijas un tā piemērošana arī “darījumiem līdzīgām attiecībām”, kurās nav viennozīmīgi konstatējami darījuma elementi, to skaitā nedz darījuma noslēgšanas brīdis vai prasījumu par maksājumu veikšanu rašanās brīdis, nonāk pretrunā Satversmes 105. pantam. Satversmes 105. pants ietver tiesības gūt no lietas visus iespējamus labumus, tostarp ienākumus un augļus, un liedz īpašuma tiesības ierobežot uz analogijas pamata [50, 10. punkts; 51, 12. punkts]. Saīsināta noilguma termiņa piemērošana prasījuma tiesībām ir atzīstama par īpašuma tiesību aprobežošanu. Nav pieļaujams izmantot indukciju (argumentu no mazākā uz lielāko, no konkrētā uz vispārējo), paplašinot analogijas tvērumu, nepamatojot šo nepieciešamību.

No otras puses, Augstākā tiesa vairākās lietās ir atzinusi, ka tikai ar sprieduma spēkā stāšanās brīdi ir konstatējamas visas darījuma būtiskās sastāvdaļas, un, ja vispār var runāt par darījuma noslēgšanu piespiedu nomas gadījumā, tas uzskatāms par noslēgtu, tikai stājoties spēkā šim spriedumam [17; 18]. Judikatūrā ir vienprātīgi atzīts, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas gadījumā, kamēr pastāv strīds par maksājamo nomas maksu un parāda summas apmēru, nevar pat runāt par nomas maksas samaksas kavējumu [15]. Ja nav samaksas kavējuma, prasījums nevar noilgt. Tādējādi laikā, kamēr nav nodibināta parāda summa, zemes īpašniekam ir prasības tiesības par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu konstatāciju, un šis prasījums, kā vairums saistībtiesisko prasījumu, noilgst desmit gadu laikā.

Domājams, nemaz netiktu uzsākta diskusija par to, vai prasījumiem, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, būtu jāpiemēro Komerclikuma normas, ja Civillikuma vispārējais noilgumu regulējums paredzētu īsākus prasības noilguma termiņus. Lielā daļā Eiropas valstu ir veikta civiltiesisko attiecību regulējošo tiesību normu

modernizācija, tostarp saīsinot prasības noilguma termiņus [63, 14]. 10 gadu noilguma termiņš bija saprātīgs pirms 150 vai 100 gadiem, tomēr mūsdienu tiesiskās apgrozības ātrums liek padomāt, vai arī Latvijas likumdevējam nebūtu jāveic šo normu grozījumi, līdz pieciem vai pat trim gadiem saīsinot termiņu, kurā var realizēt arī uz likuma pamata radušās prasījuma tiesības.

No minētā izriet, ka nav pareizs secinājums, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, ja vismaz viens no attiecību dalībniekiem ir komersants, ir piemērojams Komerclikuma 406. pants, un nav nozīmes prasījuma rašanās pamatam. Prasījuma pamatam ir tiesiska nozīme, vērtējot prasījuma tiesību noilgumu. Vienlaikus, lai nodrošinātu regulējuma atbilstību mūsdienu civiltiesiskās apgrozības ātrumam, Civillikuma 1895. pants būtu jāgroza, nosakot, ka prasījuma tiesības noilgst, ja tās nav izlietotas triju gadu laikā.

Noilguma tecējuma pārtraukums

Atbilstoši Civillikuma 1905. pantam noilgumu pārtrauc atgādinājums parādniekam. Tāpat noilgumu pārtrauc arī prasības celšana tiesā, ja tiesā lieta tiek ierosināta [58]. Praksē strīdus rada jautājums, vai par atgādinājumu dzīvokļa īpašniekam var uzskatīt ēkas pārvaldniekam (dzīvokļa īpašnieka pilnvarniekam) nosūtītu atgādinājumu. Par labu šim argumentam runā Augstākās tiesas atziņas lietā Nr. SKC-250/2017 [26], kā arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta ceturtās daļas un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkta, 17.² panta otrās daļas, 17.⁷ panta un pārejas noteikumu 17.–19. punkta sistēmiska interpretācija.

Attiecībā uz ēkām, kuras apsaimnieko vēl pašvaldības izraudzīts pārvaldnieks, Augstākā tiesa ir norādījusi, ka pašvaldības pilnvarojums atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normām nozīmē arī uzdevumu un pilnvarojumu slēgt zemesgabala nomas līgumus ar zemesgabala īpašniekiem [26]. Tā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punktā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku (fizisko vai juridisko personu), uz kura atrodas privatizētais objekts. Šā panta septītajā daļā noteikts, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Ja dzīvokļu īpašnieki dzīvojamo māju savā pārvaldīšanā nav pārņēmuši, tad pašvaldība, t. i., tās pilnvarotā persona, turpina pārvaldīt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku vārdā, tostarp pildīt pienākumu slēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieku. Pašvaldība, vai precīzāk – tās vietnieks (piemēram, pašvaldības kapitālsabiedrības, kas izveidotas privatizēto ēku pārvaldīšanai) ir atzīstams par dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku. Vēršanās ar atgādinājumu vai tiesā pret ēkas pārvaldnieku atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta ceturtās daļas prasībām pārtrauc jebkādu noilgumu – gan saistību, gan prasības noilgumu.

Šis princips attiecināms arī uz ēkas dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu, ja ēkas īpašnieki ir pārņēmuši ēkas apsaimniekošanu. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktā noteikts, ka zemes nomas līguma slēgšana ir obligātā pārvaldīšanas darbība, savukārt 17.⁷ pantā dotas vispārējas norādes, ka zemes nomas līgums jāslēdz, ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.² panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus. Likuma 17.² panta otrajā daļā paredzēts, ka dzīvokļu īpašnieki pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā. Tā kā likuma pārejas noteikumu 17.–19. punktā noteikts, ka dzīvokļu īpašniekiem vai pārvaldniekam ir jāinformē pakalpojumu sniedzējs (tātad arī zemes īpašnieks), izdarot izvēli par labu tiešajiem maksājumiem, zemes īpašnieks atbilstoši minētajām tiesību normām var prezumēt, ka līdz šāda paziņojuma saņemšanai ēku pārvaldniekam ir tiesības slēgt zemes nomas līgumu ēkas īpašnieku vārdā, secīgi pārvaldnieks ir atzīstams par pilnvarnieku (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmā daļa, kurā noteikts, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu, Civillikuma 2289. un 2306. pants) vai lietvedi (Civillikuma 2342. pants, kurā noteikts, ka pārstāvamā attiecības pret trešām personām, ar kurām lietvedim bijusi darīšana, nosaka vispārējie noteikumi par vietniekiem), un atgādinājums pilnvarniekam vai lietvedim ir atzīstams par atgādinājumu pašam parādniekam.

Vēršanās ar pretenziju vai vēršanās tiesā pret ēkas pārvaldnieku pārtrauc jebkādu noilgumu – gan saistību, gan prasības noilgumu, ja vien dzīvokļu īpašnieki nav paziņojuši zemes īpašniekam par izvēli veikt tiešos norēķinus. Atbilstoši Civillikuma 1902. pantam saistības un prasības noilgumu pārtrauc tiesības izlietošana, ceļot prasību tiesā, savukārt saistības noilgumu pārtrauc jebkurš atgādinājums parādniekam (Civillikuma 1905. pants) vai tā pārstāvim (Civillikuma 2298. pants, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. pants, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punkts un 54. panta ceturto daļu).

Secinājumi

1. Zemes īpašnieka prasījuma tiesības par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju rodas no īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā brīža par laikposmu no valdījuma iegūšanas brīža.
2. Prasījuma tiesības, kas izriet no jau noslēgta nomas līguma izpildes, rodas brīdī, kad prasījums ir tā nodibināts, lai varētu prasīt tā izpildi, t. i., nepastāvēt pušu brīvprātīgam līgumam – no sprieduma, ar kuru nodibinātas nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, spēkā stāšanās brīža. Ar sprieduma spēkā stāšanās brīdī ir konstatējamas visas tiesiska darījuma būtiskās sastāvdaļas un darījums uzskatāms par galīgi noslēgtu, un zemes īpašniekam ir radušās prasījuma tiesības par šī darījuma izpildi – tiesības prasīt zemes nomas maksas samaksu.

3. Prasījuma tiesības par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju pret personu, kas veic daudzdzīvokļu ēkas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, zemes īpašniekam rodas no brīža, kad pārvaldnieks ir pārņēmis konkrētās ēkas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, vai no zemes īpašuma tiesību iegūšanas brīža, atkarībā no tā, kas iestājies pēdējais. Tādas pašas prasījuma tiesības ir pārvaldniekam pret zemes īpašnieku, ja tas ir publiskas personas iecelts vai atbilstoši pilnvarots no dzīvokļu īpašnieku puses.
4. Prasījuma tiesības par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem zemes īpašniekam ir radušās tikai kopš 2015. gada 1. oktobra, kad likums pieļauj pakalpojumu sniedzējiem pieprasīt tiešos maksājumus no dzīvokļu īpašniekiem par ēkas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem.
5. Nav tiesiskas nozīmes tam, uz kāda pamata zemes īpašnieks ir ieguvis īpašuma tiesības uz zemesgabalu, 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 zemesgabalu.
6. Prasījuma tiesību par zemes nomas maksas samaksu noilgumu pārtrauc gan atgādinājums vai vēršanās tiesā pret atsevišķu dzīvokļa īpašnieku, gan arī atgādinājums vai vēršanās tiesā pret ēkas pārvaldnieku, jo pēdējais, ja vien dzīvokļu īpašnieki nav paziņojuši zemes īpašniekam par izvēli veikt tiešos norēķinus, ir uzskatāms par dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku vai lietvedi.

Limitation Period for Claims Arising from Compulsory Land Lease

Abstract

After the restoration of the independence of the Republic of Latvia, within the framework of the initiated land reform, the legislature restored property rights of former owners or their heirs to the land which apartment houses were built on during the Soviet times, thus creating the basis for the so-called divided ownership. Legislator made a decision to regulate relationships between landowners and building owners as lease agreement. Although the legal relationship of compulsory land lease is established by 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 legal relations between the parties could be classified as a legal transaction, or furthermore – as a commercial transaction, and, consequently, whether claims arising from compulsory land lease relations arise from the law or from a transaction.

The aim of the research is to identify the moment when the right to claim has been established, which is a prerequisite for establishing the moment when the limitation period of the claim begins. It has been concluded in the research that it is necessary to distinguish between two claims a landowner can have: a claim to establish a legal relationship of land lease (conclude an agreement) and the claim in respect to execution of a concluded lease agreement – payment of the lease fee. The latter arises only after the conclusion of the agreement – either voluntarily or through the court; the limitation period for the claim arising from the concluded lease agreement begins at that moment.

The interpretation of legal norms and analysis of legal doctrine and judicature in the research resulted in the conclusion that the claim to bring an action to conclude a land lease contract against the manager of the apartment house rises for the landowner at the moment the manager has taken over the management of the respective house, or at the moment the land property rights were acquired, whichever comes last, while the claim to conclude a land lease contract against individual apartment owners for the landowner arose only after October 1, 2015, when the law allowed to request direct payments from apartment owners for the services required for maintenance of the building.

Keywords: compulsory land lease, transaction, commercial transaction, right to claim, claim, limitation period, commercial limitation period.

Avoti un literatūra

Tiesību akti

1. Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: Latvijas Republikas likums: pieņemts 28.01.1937. un spēkā no 01.03.1993. *Valdības Vēstnesis*. 46, 26.02.1937.
2. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: Latvijas Republikas likums: pieņemts 04.06.2009. un spēkā no 01.01.2010. *Latvijas Vēstnesis*. 96(4082), 19.06.2009.
3. Dzīvokļa īpašuma likums: Latvijas Republikas likums: pieņemts 28.10.2010. un spēkā no 01.01.2011. *Latvijas Vēstnesis*. 183(4375), 17.11.2010.
4. Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā: Latvijas Republikas likums: pieņemts 19.12.2013. un spēkā no 15.01.2014. *Latvijas Vēstnesis*. 6(5065). 09.01.2014.
5. Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": Latvijas Republikas likums: pieņemts 19.06.2014. un spēkā no 01.10.2014. *Latvijas Vēstnesis*. 131(5191), 08.07.2014.
6. Komerclikums: Latvijas Republikas likums: pieņemts 13.04.2000. un spēkā no 01.01.2002. *Latvijas Vēstnesis*. 158/160(2069/2071), 04.05.2000.
7. Par iedzīvotāju ienākuma nodokli: Latvijas Republikas likums: pieņemts 11.05.1993. un spēkā no 01.01.1994. *Latvijas Vēstnesis*. 32, 01.06.1993.
8. Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem: Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmums: pieņemts 20.03.1991. un spēkā no 20.03.1991. *Ziņotājs*. 19/20, 23.05.1991.
9. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: Latvijas Republikas likums: pieņemts 21.06.1995. un spēkā no 25.07.1995. *Ziņotājs*. 16, 24.08.1995.
10. Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: Latvijas Republikas likums: pieņemts 20.11.1991. un spēkā no 20.11.1991. *Ziņotājs*. 49/50, 19.12.1991.
11. Zemesgrāmatu likums: Latvijas Republikas likums: pieņemts 22.12.1937. un spēkā no 05.04.1993. *Ziņotājs*. 16, 29.04.1993.

Tiesu prakse

12. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 19. decembra lēmums lietā Nr. SKC-3112/2014 (materiāli Nr. 3-10/0028).
13. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 29. maija lēmums lietā Nr. SKC-2288/2015 (materiāli Nr. 3-10/0169/14).
14. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 9. novembra spriedums lietā SKC-160/2015 (C27127610).
15. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 4. marta spriedums lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411).
16. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011).
17. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712).
18. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307).
19. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513).
20. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612).
21. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. decembra spriedums lietā Nr. SKC-343/2016 (C30208807).
22. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 31. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-11/2017 (C37068613).
23. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 31. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-69/2017 (C30171108).
24. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 30. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-244/2017 (C27128613).
25. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012). ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S.
26. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 5. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-250/2017 (C24186312), ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S.
27. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 18. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-234/2017 (C39069114). ECLI:LV:AT:2017:1018.C39069114.1.S.
28. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 6. novembra spriedums lietā Nr. SKC-338/2017 (C30578513), ECLI:LV:AT:2017:1106.C30578513.1.S.
29. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314), ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S.
30. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. SKC-344/2017 (C33269614). ECLI:LV:AT:2017:1219.C33269614.1.S.
31. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-268/2017 (C30738312). ECLI:LV:AT:2017:1220.C30738312.1.S.
32. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 15. marta lēmums lietā SKC-415/2018 (C32116205), ECLI:LV:AT:2018:0315.C32116205.2.L.
33. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313), ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S.

34. Augstākās tiesas Rīcības sēdes 2015. gada 23. jūlija lēmums lietā SKC-1062/2015 (C39057712).
35. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 29. augusta spriedums lietā Nr. SKC-535/2007.
36. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC-712/2007.
37. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205).
38. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 15. septembra spriedums lietā Nr. SKC-174/2010 (C04355106).
39. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 13. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-43/2011.
40. Augstākās tiesas Senāta 2019. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-104/2019. ECLI:LV:AT:2019:0530.C30524615.3.S.
41. Augstākās tiesas Senāta 2019. gada 28. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-3/2019 (C39101313). ECLI:LV:AT:2019:0628.C39101313.1.S.
42. Dobeles rajona tiesas 2017. gada 17. oktobra spriedums lietā Nr. C30452117.
43. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2017. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. C30471317, ECLI:LV:KUAT:2017:1219.C30471317.6.S.
44. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2014. gada 24. februāra spriedums lietā Nr. C24114213.
45. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2017. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. C30673715.
46. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2018. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. C31235916,
47. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C32195817, ECLI:LV:RVPT:2018:0503.C32195817.3.S.
48. Rīgas rajona tiesas 2018. gada 16. marta spriedums lietā Nr. C33448217.
49. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. *Latvijas Vēstnesis*. 27(4013), 18.02.2009.
50. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. *Latvijas Vēstnesis*. 60(4046), 21.04.2009.
51. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. *Latvijas Vēstnesis*. 17(4415), 01.02.2011.
52. Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra spriedums lietā Nr. 2011-01-01. *Latvijas Vēstnesis*. 171(4569), 28.10.2011.
53. Vidzemes rajona tiesas 2018. gada 23. aprīļa spriedums lietā Nr. C33461617, ECLI:LV:VRT:2018:0423.C33461617.4.S.
54. Zemgales apgabaltiesas 2016. gada 21. aprīļa lēmums, lietas arhīva Nr. CA-0235-16/13.

Literatūra

55. Balodis, K. 2009. Jaunais komercdarījumu regulējums un tā piemērošana. *Jurista Vārds*. 21(564).
56. Kalniņš, E. 2003. Tiesību tālākveidošana. No: *Juridiskās metodes pamati. 11 soļi tiesību normu piemērošanā: Rakstu krājums*. Zin. red. E. Meļķis. Rīga: Latvijas Universitāte.
57. Kārklīņš, J. 2018. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerciesībās. *Jurista Vārds*. 9(1015), 14.–19. lpp.

58. Odiņš, R. 2018. Par Civillikuma 1903. panta saturu. *Latvijas Republikas Augstākās Tiesas Biļetens*. 16, 112.–114. lpp.
59. Rozenfelds, J. 2000. *Lietu tiesības*. Rīga: Zvaigzne ABC.
60. Rozenfelds, J. 2008. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Iegūts no: http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc [sk. 30.09.2013.].
61. Snipe, A. 2018. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. *Jurista Vārds*. 40(994), 23.–25. lpp.
62. Snipe, A. 2018. Satversmes tiesas konsekventā cīņa ar Saeimas populismu. *Jurista Vārds*. 23(1029), 22.–29. lpp.
63. Swiss Institute of Comparative Law. 2011. *Gutachten zum Recht der Verjährung Deutschland, Frankreich, England und Dänemark*. Avis 10–225, Lausanne. Iegūts no: <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/gesetzgebung/verjaehrungsfristen/gutachten-sir-d.pdf> [sk. 26.06.2019.].
64. Torgāns, K. 2014. *Saistību tiesības*. Rīga: Tiesu namu aģentūra.
65. Vinzarājs, N. 2000. *Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.–1939.)*. Rīga: E. Kalniņa un V. Tihonova izdevums.

Interneta resursi

66. 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/ieilgusas-tiesvedibas-del-no-700-dzivoklu-ipasniekiem-grib-piedzit-paradu-par-zemes-nomu.a220157/> [sk. 13.06.2018.].
67. Daudzdzīvokļu namu īpašniekiem prasa samaksāt 10 gadus vecu nomas maksas parādu par zemi. *LETA. TVNET.LV* 27.02.2017. Iegūts no: <https://www.tvnet.lv/4586821/daudzdzivoklu-namu-ipasniekiem-prasa-samaksat-10-gadus-vecu-nomas-maksas-paradu-par-zemi> [sk. 13.06.2018.].
68. Informācija patērētājiem par SIA “Vienotais norēķinu centrs” un AS “Pilsētas zemes dienests” darbību, pieprasot zemes nomas parādus. Patērētāju tiesību aizsardzības centra informācija patērētājiem. *Patērētāju tiesību aizsardzības centrs*. 2017. Iegūts no: <http://ptac.gov.lv/lv/news/informacija-pateretajiem-par-sia-vienotais-norekinu-centrs-un-pilsetas-zemes-dienests-darbibu> [sk. 13.06.2018.].
69. Par atzinumu pārbaudes lietā Nr. 6-6/236. *Latvijas Republikas Tiesībsargs*. 26.08.2010. Iegūts no: <https://ej.uz/CPL77> [sk. 13.06.2018.].
70. Par uzziņas sniegšanu Nr. 8.11-20/63149. VID uzziņas, vēstules. *Valsts ieņēmumu dienests*. 01.08.2014. Iegūts no: <https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinas-vestules> [sk. 13.06.2018.].
71. Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. LR Tieslietu ministrijas informācija presei. *Latvijas Republikas Tieslietu ministrija*. 21.03.2017. Iegūts no: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi-2> [sk. 15.05.2018.].