



## Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

---

Brīvības iela 55, Rīga, LV-1010, tālr. 67388624, fakss 67388634, e-pasts ptac@ptac.gov.lv, www.ptac.gov.lv

**Akciju sabiedrībai  
“Pilsētas zemes dienests”  
Reģ. Nr.40003541185  
Skolas ielā 38-2  
Rīgā, LV-1010**

**LĒMUMS  
patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma lietā  
Rīgā**

2017.gada 7.septembrī

Nr.22 -pk

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – PTAC) savas kompetences ietvaros un pēc savas iniciatīvas, pamatojoties uz Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma (turpmāk – NKAL) 15.panta pirmās daļas 1.punktu, kas nosaka, ka *“uzraudzības iestāde veic komercprakses uzraudzību atbilstoši iestādes noteiktajām uzraudzības prioritātēm, izvērtējot iespējamā pārkāpuma ietekmi uz patērētāju kolektīvajām interesēm, kā arī nodrošinot līdzsvarotu komercprakses īstenošanu darbības uzraudzību pēc savas iniciatīvas, tai skaitā pamatojoties uz personas iesniegumu atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likumam”*, ir izvērtējis akciju sabiedrības “Pilsētas zemes dienests” (turpmāk – Sabiedrība) īstenošanās komercprakses, pieprasot no patērētājiem zemes nomas maksas par laika periodu, sākot no 2008.gada 1.janvāra, atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām.

**Administratīvās lietas ietvaros PTAC ir konstatējis sekojošo:**

[1] Periodā no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 21.martam PTAC bija saņēmis 25 patērētāju iesniegumus par Sabiedrības rīcības, pieprasot no patērētājiem zemes nomas maksas par laika periodu, sākot no 2008.gada 1.janvāra, atbilstību normatīvo aktu prasībām. Ņemot vērā minēto un izvērtējot lietā esošos materiālus, PTAC 2017.gada 21.martā pieņēma lēmumu uzsākt patērētāju kolektīvo interešu lietu par iespējamu Sabiedrības izdarīto pārkāpumu, kas minēts NKAL 4.panta otrajā daļā. PTAC 2017.gada 3.aprīlī ar vēstuli Nr.3.1.-1/2245/L-35 (turpmāk – Pieprasījums) pieprasīja Sabiedrībai sniegt:

- 1) paskaidrojumus (vienlaikus iesniedzot tos pamatojošus pierādījumus) par piespiedu zemes nomas maksas rašanos daudzīvokļu dzīvojamu māju dzīvokļu īpašniekiem Rīgā un citās Latvijas pilsētās laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.aprīlim, tai skaitā paskaidrojot – kā un kāpēc ir radušās minētās piespiedu zemes nomas maksas; kāds, Sabiedrības ieskatā, ir to tiesiskais pamatojums;
- 2) informāciju un paskaidrojumus (vienlaikus iesniedzot tos pamatojošus

pierādījumus) par datumu un veidu, kad un kā Sabiedrība informēja dzīvokļu īpašniekus par piespiedu zemes nomas maksām (kas veidojušās laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.aprīlim), vienlaikus sniedzot skaidrojumu un attiecīgus pierādījumus, kāpēc Sabiedrība par minētajām piespiedu zemes nomas maksām dzīvokļu īpašniekus informēja tikai 2017.gada sākumā; kāds ir Sabiedrības piespiedu zemes nomas maksu (kas veidojušās laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.aprīlim) pieprasīšanas/atgūšanas process;

- 3) skaidrojumu un atšifrētu aprēķinu par to, kā Sabiedrība aprēķina dzīvokļu īpašnieku piespiedu zemes nomas maksas (kas veidojušās laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.aprīlim), vienlaikus identificējot katru daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un iesniedzot katras mājas piespiedu zemes nomas maksas atšifrētu aprēķinu;
- 4) skaidrojumu un atšifrētu aprēķinu piespiedu zemes nomas maksai dzīvojamai mājai Vaidavas ielā 13, Rīgā kopumā un katram dzīvokļa īpašniekam, kuri ir bijuši dzīvokļa īpašnieki daudzdzīvokļu mājā Vaidavas ielā 13, Rīgā laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2008.gada 30.septembrim, atsevišķi (*PTAC piezīme* – pēc publiski pieejamās informācijas Sabiedrība minētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir pieprasījusi piespiedu zemes nomas maksas apmaksu par attiecīgo laika periodu), vienlaikus sniedzot pamatotu skaidrojumu, kā Sabiedrība nosaka, aprēķina un iekļauj aprēķinā:
  - ēkai iznomātā (funkcionāli nepieciešamā) zemes gabala platību m<sup>2</sup>;
  - pievienotās vērtības nodokli 21% apmērā;
  - vai Sabiedrība aprēķinā ir ņēmusi vērā 2008.gada 27.maijā spēkā stājušos grozījumu likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktu, saskaņā ar kuru privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa 2008., 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25%;
- 5) Sabiedrības un dzīvojamās mājas Vaidavas ielā 13, Rīgā dzīvokļa īpašnieku vai viņu pilnvarotās personas (piemēram, pārvaldnieka) starpā noslēgtā zemes nomas līguma kopiju;
- 6) informāciju (vienlaikus iesniedzot to pamatojošus pierādījumus), kurās Latvijas pilsētās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki uz šīs vēstules sastādīšanas brīdi nav samaksājuši Sabiedrībai piespiedu zemes nomas maksu par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.aprīlim, papildus norādot dzīvokļu īpašnieku skaitu un katra dzīvokļu īpašnieka piespiedu zemes nomas maksas apjomu, tās rašanās tiesisko pamatojumu (piemēram, uz piespiedu zemes nomas līguma pamata, uz tiesas sprieduma pamata, uz likuma pamata);
- 7) informāciju (vienlaikus iesniedzot to pamatojošus pierādījumus), kurās Latvijas pilsētās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir veikuši Sabiedrības pieprasītās piespiedu zemes nomas maksas apmaksu par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.aprīlim, papildus norādot dzīvokļu īpašnieku skaitu un katra dzīvokļu īpašnieka samaksātās piespiedu zemes nomas maksas apjomu, tā rašanās tiesisko pamatojumu (piemēram, uz piespiedu zemes nomas līguma pamata, uz tiesas sprieduma pamata, uz likuma pamata) un veiktās apmaksas pamatu (piemēram, Sabiedrības izsniegts brīdinājums, rēķins dzīvokļa īpašniekam, pušu starpā noslēgta vienošanās (samazinot nomas maksas kopējo apmēru), uz tiesas sprieduma pamata, pēc parādu atgūšanas pakalpojuma sniedzēju darbībām u.tml.).

Vienlaikus PTAC aicināja Sabiedrību rakstveida formā izteikt viedokli, sniegt paskaidrojumus un argumentus administratīvajā lietā.

[2] 2017.gada 28.martā PTAC ar vēstuli Nr.3.1-1/2131/L-35 pieprasīja SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” sniegt informāciju un pierādījumus, atbildot uz konkrētiem PTAC jautājumiem. 2017.gada 20.aprīlī PTAC saņēma SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” 2017.gada 19.aprīļa atbildes vēstuli Nr.1-2/21000 (turpmāk – Atbilde).

[3] 2017.gada 24.aprīlī PTAC saņēma Sabiedrības 2017.gada 24.aprīļa atbildes vēstuli Nr.17.04.24.07. (turpmāk – Paskaidrojums Nr.1), kurā norādīts, ka Sabiedrība, atgūstot savus debitoru parādus, neveic komercpraksi NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkta izpratnē, kā arī informē, ka Sabiedrības prasījumi pret dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas piedziņu, par saistībām, kas izriet no likuma, ir nodoti tiesām. Paskaidrojumā Nr.1 Sabiedrība pauž šaubas par Pieprasījuma spēkā esību, jo to ir izdevusi iestāde, kurai konkrētā administratīvā akta izdošana nav piekritīga; lūdz mainīt nodomu par informācijas izprasīšanu par Sabiedrības parādnikiem un tiesvedībām pret tās debitoriem; lūdz noformēt Pieprasījumu atbilstoši Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 67.panta prasībām.

Atbildot uz Sabiedrības Paskaidrojumu Nr.1, PTAC 2017.gada 2.maijā nosūtīja vēstuli Nr.3.1.-1/2881/L-35, norādot, ka PTAC Pieprasījums nav administratīvais akts APL 67.panta izpratnē, bet gan uzskatāms par iestādes informācijas pieprasījumu atbilstoši APL 59.panta pirmajai daļai. Ņemot vērā minēto, PTAC atkārtoti pieprasīja Sabiedrībai līdz 2017.gada 19.maijam iesniegt Pieprasījumā pieprasīto informāciju.

Līdz šī dokumenta sastādīšanas brīdim PTAC nav saņēmis Sabiedrības paskaidrojumus un informāciju par PTAC Pieprasījumā norādīto.

[4] 2017.gada 14.jūlijā PTAC ar vēstuli Nr.3.1.-1/4751/L-35 (turpmāk – Lūgums) informēja Sabiedrību, ka tās īstenotā komercprakse ir uzskatāma par negodīgu komercpraksi. Ņemot vērā šīs komercprakses raksturu un būtību, kā arī apstākli, ka Sabiedrība turpina negodīgas komercprakses īstenošanu, turklāt Sabiedrības īstenotā komercprakse skar/var skart daudzu patērētāju ekonomiskās intereses, konkrētajā gadījumā nav lietderīgi pieņemt NKAL 15.panta astotās daļas 1., 3., 4. un 6.punktā noteiktos lēmumus, bet gan PTAC ieskatā Sabiedrībai par izdarīto pārkāpumu saskaņā ar NKAL 15.panta astotās daļas 2.punktu ir lietderīgi uzlikt tiesisko pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, kā arī saskaņā ar NKAL 15.panta astotās daļas 5.punktu ir piemērojama soda nauda šā likuma 15.<sup>2</sup> pantā noteiktajā kārtībā.

Vienlaikus PTAC Lūgumā informēja, ka samērīgas NKAL 15.<sup>2</sup> pantā paredzētās soda naudas piemērošanai PTAC lūdz Sabiedrību līdz 2017.gada 31.jūlijam iesniegt normatīvajos aktos noteiktā kārtībā apliecinātu Sabiedrības pēdējā finanšu gada pārskata „Peļņas vai zaudējumu aprēķina” kopiju, kā arī dalībnieku sapulces protokola izrakstu ar lēmumu par gada pārskata apstiprināšanu. Gadījumā, ja Sabiedrībai 2016.gada pārskats ir pēdējais apstiprinātais gada pārskats, PTAC Lūgumā lūdza Sabiedrību to apliecināt. Papildus PTAC informēja, ja iepriekš minētā informācija noteiktajā termiņā netiks saņemta, PTAC vadīsies pēc tā rīcībā esošās informācijas lēmuma pieņemšanas brīdī. Tāpat PTAC norādīja, ka saskaņā ar APL 61.pantu un 62.panta pirmo daļu Sabiedrībai ir tiesības izteikt viedokli un argumentus rakstveida formā administratīvajā lietā. Rakstveida viedokli, paskaidrojumus un argumentus lūdzot iesniegt līdz 2017.gada 31.jūlijam.

[5] PTAC 2017.gada 31.jūlijā un 2017.gada 1.augustā saņēma Sabiedrības trīs iesniegumus:

1. 2017.gada 31.jūlija iesniegumā Nr.17.07.31.11 (turpmāk – Iesniegums Nr.1) Sabiedrība lūdza PTAC: 1) pagarināt termiņu viedokļa sniegšanai uz PTAC Lūgumu līdz 2017.gada 1.septembrim un 2) atlīdzināt Sabiedrībai izdevumus par gada pārskata un sapulces protokola apliecināšanas kopijas izgatavošanu un nosūtīšanu 10 EUR apmērā.
2. 2017.gada 1.augusta iesniegumā Nr.17.08.01.06. (turpmāk – Iesniegums Nr.2) Sabiedrība lūdza PTAC noformēt atteikumu iepazīties ar administratīvo lietu rakstveidā,

kā arī izvērtēt nepieciešamību uzsākt pārbaudes lietu (disciplinārlietu) pret atbildīgajiem darbiniekiem un amatpersonām.

3. 2017.gada 1.augusta iesniegumā Nr.17.08.01.04. (turpmāk – Iesniegums Nr.3) Sabiedrība lūdza PTAC sniegt informāciju par to, kuri PTAC darbinieki (tostarp valsts amatpersonas) ir nekustamo īpašumu, kas atrodas uz citai personai piederoša zemesgabala, īpašnieki, tas ir atrodas piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ar zemes īpašnieku, līdz 2017.gada 5.augustam.

[6] 2017.gada 3.augustā PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.1.-1/5209/L-35, kurā sniedza atbildes uz Sabiedrības Iesniegumu Nr.1, Iesniegumu Nr.2 un Iesniegumu Nr.3. PTAC pagarināja termiņu Sabiedrības viedokļa sniegšanai uz PTAC Lūgumu līdz 2017.gada 21.augustam. Atbildot uz Iesniegumā Nr.1 izteikto lūgumu atlīdzināt Sabiedrībai izdevumus par gada pārskata un sapulces protokola apliecināšanas kopijas izgatavošanu un nosūtīšanu 10 EUR apmērā, PTAC vērsa Sabiedrības uzmanību, ka PTAC Lūgumā nav izteicis obligātu prasību Sabiedrībai iesniegt iepriekš minēto informāciju, bet gan informējis Sabiedrību par tās tiesībām un iespējam iesniegt norādīto informāciju. Tādejādi un, ņemot vērā, ka aicinājums sniegt šo informāciju ir atbilstošs normatīvo aktu prasībām, PTAC secināja, ka nav tiesiska pamata atlīdzināt Sabiedrībai izdevumus par gada pārskata un sapulces protokola apliecināšanas kopijas izgatavošanu un nosūtīšanu 10 EUR apmērā. Saistībā ar Sabiedrības Iesniegumā Nr.2 izteikto lūgumu PTAC noformēt atteikumu iepazīties ar administratīvo lietu rakstveidā PTAC informēja, ka Sabiedrībai nav atteikts iepazīties ar lietas materiāliem, bet gan piedāvāta iespēja iepazīties ar administratīvās lietas materiāliem 2017.gada 7.augustā no plkst.15.00 līdz plkst.17.00. Ņemot vērā minēto, PTAC atkārtoti aicināja Sabiedrību sazināties ar PTAC atbildīgo darbinieku un vienoties par konkrētu laiku lietas materiālu uzrādīšanai. Atbildot uz Iesniegumā Nr.3 izteikto lūgumu PTAC sniegt informāciju par to, kuri PTAC darbinieki (tostarp valsts amatpersonas) ir nekustamo īpašumu, kas atrodas uz citai personai piederoša zemesgabala, īpašnieki, tas ir atrodas piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ar zemes īpašnieku, PTAC informēja, ka PTAC rīcībā nav šādas informācijas, jo šādas informācijas uzskaiti un apkopošanu PTAC neveic un atbilstoši Fizisko personu datu aizsardzības likuma 7.pantā noteiktajam nav tiesīgs veikt.

[7] 2017.gada 21.augustā PTAC saņēma Sabiedrības atbildes vēstuli Nr.255817 (turpmāk – Paskaidrojums Nr.2), kurā Sabiedrības sniedza rakstveida paskaidrojumus par PTAC Lūgumā norādīto. Proti, Sabiedrība norādīja:

1. Piespiedu zemes noma nav pakalpojums Patērētāju tiesību aizsardzības likuma (turpmāk – PTAL) izpratnē, līdz ar to PTAC nav kompetences skatīt šo lietu.
2. Piespiedu zemes nomas attiecības nav atzīstamas par tirdzniecību vai pakalpojuma sniegšanu, līdz ar to PTAC kļūdaini Sabiedrības rīcību atzīst par komercpraksi NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkta kontekstā.
3. Nepamatota ir PTAC atsauce uz 1) Ventspils tiesas spiedumu lietā Nr.C30636016, jo minētais spiedums ar 2017.gada 8.augusta Kurzemes apgabaltiesas lēmumu lietā Nr.C30636016 ir atcelts kā tiesu praksei neatbilstošs, un 2) prokurora L.Guļāna viedokli, jo PTAC nav tiesību vadīties pēc trešo personu viedokļa (likuma atrunas princips).
4. Komerclikuma (turpmāk – KCL) 406.pantā noteiktais noilgums šai gadījumā nav piemērojams, jo uz likuma pamata esošas nomas tiesiskās attiecības nevar klasificēt kā komercdarījumu, jo saskaņā ar Civillikuma (turpmāk – CL) 1427.pantu tiesiskajā darījumā ir nepieciešami brīvi pausti personu gribas izteikumi.
5. Satversmes tiesas 2011.gada 27.janvāra spriedums lietā Nr.2010-22-01 (kura ietvaros tiesa atzina likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktu par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam) ir piemērojams tiesiskajām attiecībām, kur pušu starpā pastāv strīds, ko izskata tiesa.

Līdz ar to šai gadījumā nav pamata runāt par atpakaļvērstu administrēšanu, bet tiesību normu piemērotājam ir jāievēro tiesību normu hierarhija.

6. Nepamatota ir PTAC atsauce uz 2015.gada 28.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-110/2015, jo tas ir pretrunā Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedumam lietā Nr.SKC-5/2016.
7. PTAC ir kļūdaini secinājis, ka Sabiedrība ir prasījusi dzīvokļu īpašniekiem dubultus zemes nomas maksājumus, jo saskaņā ar CL 1838.pantu samaksas fakts ir jāpierāda tam, kas to apgalvo.
8. PTAC konstatētais, ka Sabiedrība zemes nomas maksas piedziņu prettiesiski ir nodevusi parādu piedzinējam, ir nepamatots, jo tad tiktu noslogotas tiesu iestādes arī gadījumos, ka pušu starpā nav strīda, un tas nav valstiski pareizi.
9. PTAC secinātais, ka Sabiedrība ir prettiesiski izteikusi draudus (par to, ka informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas parādniekam tiks iekļauta parādvēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus (piemēram, piedziņa tiks nodota parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējam)) dzīvokļu īpašniekiem, ir prettiesisks, kļūdainis un nelikumīgs.
10. PTAC jauc jēdzienus judikatūra un tiesu prakse, atsaucas uz spēkā neesošiem spriedumiem.

Vienlaikus Sabiedrība ir izteikusi pieprasījumu PTAC nekavējoties izbeigt pret Sabiedrību uzsākto administratīvo lietu un izteikusi lūgumu sniegt mutvārdu paskaidrojumus administratīvajā lietā.

[8] Atsaucoties uz Sabiedrības Paskaidrojumos Nr.2 izteikto lūgumu sniegt mutvārdu paskaidrojumus administratīvajā lietā, PTAC 2017.gada 24.augustā ar vēstuli Nr.3.1.-/5780/L-35 aicināja Sabiedrības pārstāvjus uz tikšanos. 2017.gada 28.augustā notika PTAC pārstāvja un Sabiedrības pārstāvja tikšanās, kuras ietvaros Sabiedrības pārstāvis sniedza mutiskus paskaidrojumus. Sabiedrības pārstāvja mutiskie paskaidrojumi pamatā saturēja Sabiedrības rakstveida Paskaidrojumos Nr.2 norādīto, taču papildus Sabiedrība izteica lūgumu PTAC lietas materiāliem pievienot 2017.gada 24.augusta Rīgas tiesas apgabala prokuratūras vēstules Nr.220.2.6/2017/753 kopiju (lūgums no PTAC puses apmierināts); izteica piedāvājumu PTAC labprātīgi rast risinājumu/vienoties par to, kā Sabiedrībai, PTAC ieskatā, būtu jākomunicē ar dzīvokļu īpašniekiem par parādu piedziņu, apmaiņā izbeidzot lietu Nr.L-35 (ņemot vērā lietas apstākļus, patērētājiem nodarītos zaudējumus un Sabiedrības līdzšinējo sadarbību ar PTAC, ar 2017.gada 30.augusta PTAC elektroniskā pasta vēstuli Sabiedrībai minētais piedāvājums noraidīts); izteica lūgumu lietas materiāliem pievienot 2017.gada 28.augusta lietā Nr.F-24 SIA "Vienotais norēķinu centrs" pārstāvja sniegto mutisko paskaidrojumu ierakstu (lūgums no PTAC puses apmierināts).

### **Izvērtējot lietā esošos materiālus, PTAC norāda un secina:**

[9] NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkts nosaka, ka "*darbība (uzvedība, apgalvojums, komerciāla saziņa, tirgvedība) vai bezdarbība (noklusējums), kas tieši saistīta ar tirdzniecības veicināšanu, preces (ķermeniskas vai bezķermeniskas lietas) pārdošanu vai pakalpojuma sniegšanu patērētājam*", ir komercprakse. Saskaņā ar minētā likuma 3.panta otro daļu NKAL noteikumi attiecas uz komercpraksi, kas tiek īstenota attiecībā uz patērētāju pirms līguma noslēgšanas, līguma slēgšanas laikā, kā arī pēc līguma noslēgšanas. Savukārt NKAL 1.panta pirmās daļas 1.punkts paredz, ka "*jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros īsteno komercpraksi, kā arī jebkura cita fiziskā vai juridiskā persona, kas rīkojas komercprakses īstenošanā vārdā vai uzdevumā*", ir komercprakses īstenoātājs.

Saskaņā ar SIA "Lursoft" Uzņēmumu datu bāzē publiski pieejamo informāciju

Sabiedrības pamatdarbības veids ir *“sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana”* (skat.: <https://company.lursoft.lv/pilsetas-zemes-dienests/40003541185>). Valsts zemes dienests ir konstatējis, ka Sabiedrība ir viens no ietekmīgākajiem zemes īpašniekiem Latvijā. Sabiedrība ir mērķtiecīgi ieguvusi zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, un tas raksturo to, ka tās nomas maksas saņemšana no mājas iedzīvotājiem ir mērķtiecīgs business (Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. 2015/1, 16.lpp. Skat.: [http://www.vzd.gov.lv/files/parskats\\_15052015\\_gala.pdf](http://www.vzd.gov.lv/files/parskats_15052015_gala.pdf)). Sabiedrības pārstāvis N.Šlitke 2017.gada 28.februāra Rīga TV 24 radījumā *“Pilsētas pulss”* publiski ir norādījis, ka zemes iznomāšana ir Sabiedrības komercdarbība (skat. <http://play24.lv/video/7854/no-dzivoklu-ipasniekiem-purvcieima-grib-piedzit-milzu-paradu-par-zemes-nomu>).

Līdzīgu situāciju un identiskus faktiskos apstākļus 2016.gada 1.decembra spriedumā lietā Nr.C30636016 (kurš stājies spēkā 2017.gada 8.februārī ar Kurzemes apgabaltiesas lēmumu par atteikšanos ierosināt apelācijas tiesvedību) ir analizējusi Ventspils tiesa, norādot, ka saskaņā ar SIA “Lursoft” Uzņēmumu datu bāzē pieejamo informāciju AS “Latzemes nekustamie īpašumi” (prasītājs) *“darbības veidi ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana un darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību. Minētais liecina par to, ka prasītāja komercdarbība ir tieši saistīta ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tāpēc tiesas ieskatā prasītāja veiktās darbības attiecībā uz zemes gabalu, uz kura atrodas atbildētājam piederošais dzīvoklis, ir komercdarījums. Tā kā tas ir komercdarījums, tad attiecīgi piemērojami arī Komerclikuma (turpmāk – KCL) noteikumi attiecībā uz noilgumu”*. Lai gan saskaņā ar 2017.gada 8.augusta Kurzemes apgabaltiesas lēmumu lietā Nr.C30636016 minētais Ventspils tiesas spiedums daļā, ar kuru tiesa noraidījusi prasītāja prasību pret dzīvokļa īpašnieku G.L. par parāda piedziņu, ir atcelts un nodots šai daļā jaunai izskatīšanai Ventspils tiesā kā pirmās instances tiesā, secināms, ka tiesas lēmumā nav vērtēti lietas apstākļi pēc būtības, bet gan konstatēts, ka minētais Ventspils pilsētas tiesas spriedums atšķiras no citu tiesu spriedumiem, kuros ir analizētas konkrētā prasītāja attiecības ar citiem konkrētās ēkas (kurā dzīvo arī G.L.) dzīvokļu īpašniekiem. Līdz ar to Kurzemes apgabaltiesa ir secinājusi, ka Ventspils tiesas spriedums ir atceļams saskaņā ar jaunatklātiem apstākļiem, proti, jo atklājies, ka par konkrēto māju jau ir pieņemti vairāki tiesas spriedumi, kuros nav piemērots KCL noteiktais noilgums. Tā kā PTAC nav pieejami minētie tiesas spriedumi (jo ne Kurzemes apgabaltiesas lēmumā, ne lietas materiālos nav izdevies iegūt minēto spiedumu lietu numurus), PTAC nav iespējas noskaidrot, kāpēc šajos spriedumos nav piemērots noilgums (piemēram, dzīvokļa īpašnieks nezināšanas dēļ nav atsaucies uz KCL noteikto noilgumu, dzīvokļa īpašnieks nav piedalījies tiesas sēdēs un sniedzis savus paskaidrojumus u.tml.), PTAC ņem vērā Ventspils tiesas spriedumā analizēto kā vieno no papildu pamatojumiem. Saskaņā ar APL 67.panta piekto daļu *“Administratīvā akta pamatojumā iestāde var izmantot argumentus, kas izteikti tiesas spriedumos un juridiskajā literatūrā, kā arī citā speciālajā literatūrā”*. Ne normatīvajos aktos, ne judikatūrā, ne juridiskajā literatūrā nav norādīts, ka minētajam tiesas spriedumam ir jābūt spēkā esošam, līdz ar to iestāde, lai adresātam papildus izskaidrotu pamata pamatojumu, nav aizliegts kā papildus izskaidrojošu argumentu izmantot tiesas spriedumu (konkrēti tiesneša viedokli, kas ir pielīdzams juridiskajai literatūrai), kurš uz doto brīdi ir nodots jaunai izskatīšanai.

Rīgas tiesas apgabala Prokuratūras prokurors L.Guļāns 2017.gada 9.marta vēstulē Nr.220.2.6/2017/143, atbildot uz dzīvojamās mājas [...] iedzīvotāju iesniegumu, ir sniedzis savu viedokli norādot: *“No lietas materiāliem izriet, ka AS “Pilsētas zemes dienests” zemesgabalu ir iegādājies komercdarījuma rezultātā (pirkuma līguma ietvaros). Ņemot vērā, ka komersants ir zinājis par dalītā īpašuma pastāvēšanu, var prezumēt, ka šīs zemes iznomāšana zemes īpašniekiem plānota komercdarbības ietvaros. Komerclikuma 2.pants paredz, ka komercreģistrā ierakstīta komersanta saimnieciskā darbība ir atzīstama par komercdarbību un ierunas par to nav pieļaujamas”* (skat. lietas materiālu 204. un 205.lapas). Vienlaikus PTAC vērš uzmanību, ka minētais prokurora viedoklis tiek ņemts vērā lietā kā papildu pamatojums, līdztekus pamata pamatojumiem, proti, normatīvajam aktam. PTAC ieskatā prokurora viedoklis

ir pielīdzināms juridiskā literatūrā paustam autora redzējumam par tiesību normu interpretāciju. Tāpat PTAC ņem vērā, ka minētais prokurora viedoklis nav saistošs, taču tas neliedz iestādei to izmantot, lai adresātam, tas ir, Sabiedrībai papildus izskaidrotu šī administratīvā akta pamata pamatojumu.

Saskaņā ar PTAL 1.panta 3.punktu par patērētāju ir atzīstams dzīvokļa īpašnieks, kurš dzīvokli izmanto privātām vajadzībām (piemēram, kā mājokli dzīvošanai). Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa jēdzieni tiek skaidroti vairākos normatīvajos aktos, piemēram, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.pantā, Dzīvokļa īpašuma likuma 2.pantā u.c., kā arī tie ir analizēti tiesu praksē, piemēram, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 24.janvāra spriedumā lietā Nr.A42432505 (SKA-49/2011) u.c. tiesību avotos. Analizējot tiesību avotus, secināms, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa pamatfunkcija ir nodrošināt fiziskas personas dzīvošanu mājāsaimniecības ietvaros. Līdz ar to daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki *a priori* ir atzīstami par patērētājiem PTAL 1.panta 3.punkta izpratnē, ja vien individuālā un konkrētā gadījumā netiek pierādīts pretējais. Par pakalpojumu dzīvokļa īpašniekam ir uzskatāmi ne vien pārvaldnieka sniegtie apsaimniekošanas pakalpojumi, elektroenerģijas tirgotāja sniegtie elektroenerģijas pakalpojumi u.tml., bet arī zemes nomas pakalpojumi, kurus sniedz zemes īpašnieki, neatkarīgi no tā, vai tā ir piespiedu zemes noma vai brīvprātīgā zemes noma. Līdz ar to dzīvokļa īpašnieka saņemtais piespiedu zemes nomas pakalpojums ir atzīstams par pakalpojumu PTAL 1.panta 2.punkta izpratnē. Tādejādi visas darbības, ko Sabiedrība veic ar savu nekustamo īpašumu, ir uzskatāmas par komercdarbību. Savukārt no NKAL 1.panta pirmās daļas 1. un 2.punktā minētajām definīcijām izriet, ka Sabiedrības darbības, pieprasot no patērētājiem zemes nomas maksas par laika periodu, sākot no 2008.gada 1.janvāra, ir atzīstamas par komercpraksi NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkta izpratnē, jo šādas darbības ir tieši saistīta ar tirdzniecības veicināšanu un zemes nomas pakalpojuma sniegšanu patērētājam, pieprasot zemes nomas maksu par periodu, sākot no 2008.gada 1.janvāra. Saskaņā ar NKAL 1.panta pirmās daļas 1.punktu Sabiedrība ir atzīstama par komercprakses īstenotāju, kas konkrēto komercpraksi īsteno savas saimnieciskās darbības ietvaros.

[10] NKAL 4.panta pirmā daļa nosaka, ka "*negodīga komercprakse ir aizliegta*" un saskaņā ar minētā panta otro daļu "*komercprakse ir negodīga, ja ir iestāties vismaz viens no šādiem nosacījumiem:*

- 1) *tā neatbilst profesionālajai rūpībai un būtiski negatīvi ietekmē vai var būtiski negatīvi ietekmēt tāda vidusmēra patērētāja vai tādas patērētāju grupas vidusmēra pārstāvja ekonomisko rīcību attiecībā uz precī vai pakalpojumu, kam šī komercprakse adresēta vai ko tā skar;*
- 2) *tā ir maldinoša;*
- 3) *tā ir agresīva*".

Profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse. NKAL 6.pants un 7.panta pirmā daļa paredz – "*komercpraksi uzskata par profesionālajai rūpībai neatbilstošu, ja tā netiek veikta ar tāda līmeņa prasmi un rūpību, ko patērētājs var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālās darbības jomā vispārārstītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam*" un "*Par patērētāja ekonomisko rīcību būtiski negatīvi ietekmējošu uzskata tādu komercpraksi, kura būtiski mazina patērētāja iespēju pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu un kuras rezultātā patērētājs var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis*". Ievērojot NKAL 7.panta otro daļu, par patērētāja pieņemtu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu jebkurā gadījumā uzskatāms patērētāja lēmums:

- 1) iegādāties precī vai saņemt pakalpojumu, vai atturēties no šādas rīcības;
- 2) par to, kādā veidā un ar kādiem noteikumiem iegādāties precī vai saņemt pakalpojumu;

- 3) samaksāt preces vai pakalpojuma cenu pa daļām vai kopumā;
- 4) paturēt preci, pieņemt pakalpojumu vai izmantot iespēju īstenot savas likumīgās vai līgumiskās patērētāja tiesības.

No konkrētajām normām izriet, ka, vērtējot komercprakses atbilstību normatīvo aktu prasībām, nav obligāts nosacījums, ka patērētājam ir jānoslēdz līgums, pietiek, ja komercprakses ietekmē patērētājs pieņem lēmumu saņemt pakalpojumu, vai atturēties no šādas rīcības, jo tikai pēc konkrēta lēmuma pieņemšanas patērētājs rīkojas (piemēram, uzsāk pakalpojuma iegādes darbības, apmeklē pakalpojuma sniedzēja interneta vietni vai dodas uz pakalpojuma sniedzēja biroju, lai pieteiktu pakalpojumu u.tml.) un konkrētā patērētāja rīcība jau ir atzīstama par komercprakses sekām, kuras ietvaros var tikt ietekmēta arī patērētāja ekonomiskā rīcība.

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

No minētā izriet, ka komercprakse ir vērtējama kā maldinoša, ja tās ietvaros patērētājam sniegtā informācija jebkādā veidā, tostarp vispārējās pasniegšanas ziņā maldina vai varētu maldināt vidusmēra patērētāju un tās ietekmē tiek vai var tikt negatīvi ietekmēta vidusmēra patērētāja lēmuma par rīcību saistībā ar darījumu pieņemšana, tādējādi ietekmējot patērētāja ekonomisko rīcību.

Agresīva komercprakse. Pamatojoties uz NKAL 12.panta pirmo un otro daļu, *“Komercpraksi uzskata par agresīvu, ja, ņemot vērā visas tās īpatnības un visus apstākļus — neatlaidīgas darbības, piespiešanu, tostarp fiziska spēka vai nesamērīgas ietekmes izmantošanu, tā būtiski ietekmē vai var būtiski ietekmēt vidusmēra patērētāja izvēles vai rīcības brīvību attiecībā uz preci vai pakalpojumu un rezultātā patērētājs pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis”*, un *“Par nesamērīgu ietekmi uzskata varas pozīcijas izmantošanu pret patērētāju un patērētāja pakļaušanu spiedienam pat tādos gadījumos, kad fizisks spēks netiek lietots un netiek draudēts ar tā lietošanu, tomēr būtiski tiek ierobežota patērētāja iespēja pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu”*.

Sabiedrības īstenoto komercpraksi PTAC vērtē no vidusmēra patērētāja uztveres viedokļa, ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvā 2005/29/EK, kas attiecas uz uzņēmēju negodīgu komercpraksi iekšējā tirgū attiecībā pret patērētājiem un ar ko groza Padomes Direktīvu 84/450/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 97/7/EK, 98/27/EK un 2002/65/EK un Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr.2006/2004 (*“Negodīgas komercprakses direktīva”*), un Eiropas Savienības tiesas praksē norādītos vidusmēra patērētāja kritērijus – patērētājs, kurš ir pietiekoši ziņošs un labi informēts, kā arī pietiekoši vērīgs un piesardzīgs (skatīt Negodīgas komercprakses direktīvas preambulas 18.punktu; Eiropas Savienības tiesas spriedumus lietās Nr.C-112/99; Nr.C-44/01, Nr.C-356/04 un Nr.C-381/05). Saskaņā ar Negodīgas komercprakses direktīvas preambulas 11.punktu ar šo direktīvu ir sasniedzama augsta līmeņa patērētāju tiesību aizsardzība, nosakot vienotu vispārēju aizliegumu tādai negodīgai komercpraksi, kas kropļo patērētāju saimniecisko rīcību. Minētās direktīvas 2.panta e) punkts nosaka, ka *“būtiski kropļot patērētāja saimniecisko rīcību”* nozīmē izmantot komercpraksi, lai būtiski mazinātu patērētāja spējas pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu, tādējādi liekot patērētājam pieņemt tādus lēmumus par darījuma veikšanu, kādus viņš citādi nebūtu pieņēmis. Savukārt 2.panta k) punkts nosaka, ka *„lēmums veikt darījumu”* ir jebkurš patērētāja pieņemts lēmums par to, vai, kā un pēc kādiem noteikumiem veikt pirkumu,



vai veikt pilnus vai daļējus maksājumus, paturēt produktu vai no tā atbrīvoties, vai attiecībā uz to izmantot līgumtiesības, neatkarīgi no tā, vai patērētājs nolemj rīkoties vai no rīcības atturēties.

[11] Zeme nomas maksas pieprasīšana no dzīvokļu īpašniekiem, neievērojot KCL 406.pantā noteikto komercdarījuma saistību noilguma termiņu.

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

PTAC konstatē, ka visas darbības, ko Sabiedrība veic ar savu nekustamo īpašumu, ir uzskatāmas par komercdarbību (skat. šī dokumenta [9] sadaļu), tai skaitā, saskaņā ar KCL 388.pantu Sabiedrības pieprasītā zemes noma ir pieprasīta Sabiedrības tiesisko darījumu, kas saistīti ar tā komercdarbību, ietvaros (komercdarījums). Ņemot vērā to, ka Sabiedrība ir komersants un saskaņā ar KCL 1.pantu jebkuras komercsabiedrības darbības jēga ir peļņas gūšana, kā arī to, ka Sabiedrība īpašuma tiesības uz zemēm, uz kurām atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, pamatā ir ieguvusi uz pirkumu līgumu pamata, tas ir, veicot komercdarījumus, konstatējams, ka Sabiedrības un dzīvokļa īpašnieka starpā pastāvošās tiesiskās attiecības (kuru ietvaros Sabiedrība, piemēram, iznomā zemes īpašumu, pieprasa zemes nomas maksas u.tml.) pēc būtības ir komercdarījums. Fakts, ka dzīvokļu īpašnieku un Sabiedrības starpā daudzos gadījumos nav noslēgti rakstiski zemes nomas līgumi, nemaina šo attiecību komercdarījuma dabu. Proti, prof.K.Torgāns ir norādījis, ka piespiedu zemes nomas gadījumā “*[..] gan zemes īpašnieki, gan ēku, arī privatizēto dzīvokļu īpašnieki ir spiesti rēķināties ar situāciju, kas ir nomai līdzīga. Preču naudas attiecībās tas nozīmē arī pienākumu maksāt tāpat kā nomas līgumā. [..] notiek vienam piederоша īpašuma lietošana no otras personas puses par atlīdzību, kāda raksturīga nomai*” (Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014., 347.lpp.).

KCL 406.pants nosaka, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš.

KCL pārejas noteikumu 16.pants nosaka, ka: “*Ja šā likuma D daļas spēkā stāšanās dienā Civillikumā vai citā likumā noteiktais noilguma termiņš nav notecējis, bet šā likuma D daļa nosaka īsāku noilguma termiņu, piemērojams šā likuma D daļā noteiktais noilguma termiņš, kurš skaitāms no 2010.gada 1.janvāra. Ja pēc šāda aprēķina noilguma termiņš iznāk garāks par līdzšinējo noilguma termiņu, noilguma termiņā izbeidzas tajā dienā, kad tas būtu notecējis saskaņā ar Civillikumu vai citu normatīvo aktu*”. No minētā secināms, ka noilguma termiņš no komercdarījuma izrietošajiem prasījumiem, kuri slēgti, piemēram, līdz 2010.gadam var iestāties 2013.gada 1.janvārī.

Arī Tieslietu ministrija ir sniegusi skaidrojumu, ka gadījumā, ja piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās viena no darījuma pusēm ir komersants un minēto attiecību rašanās pamats ir tiesisks darījums vai arī šīm attiecībām ir piemērojami tiesiska darījuma noteikumi, tad Tieslietu ministrijas ieskatā atbilstoši KCL 406.pantam attiecībā uz komersantu ir pamats piemērot saīsināto noilguma termiņu – 3 gadi (Tieslietu ministrijas 2017.gada 2.marta skaidrojums “Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi”. Skat.: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi>). Ņemot vērā Sabiedrības Paskaidrojumos Nr.2 izteiktos iebildumus par PTAC atsaukšanos uz Tieslietu ministrijas skaidrojumu, PTAC atkārtoti (tāpat kā pie prokurora L.Guļāna viedokļa un Ventspils tiesas spiedumā izteiktā tiesneses viedokļa) vērš uzmanību, ka šie avoti tiek ņemti vērā kā papildu pamatojums, kuru mērķis ir adresātiem papildus izskaidrotu šī administratīvā akta pamata pamatojumu un radīt papildu pārliecību par administratīvā akta pareizību.

Civillikuma 1893. un 1910.pants paredz, ka saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona

tās pienācīgi neizlieto likuma noteiktā noilguma termiņā. Ar noilguma termiņa notecējumu izbeidzas nevien prasības tiesība, bet arī pati saistību tiesība.

Tiesību doktrīnā noteikts, ka noilguma institūts civiltiesībās veidots ar mērķi novērst nenoteiktību mantiskajās attiecībās, radīt skaidrību tad, ja kāda persona ilgstoši neīsteno tiesības vai neprasa novērst iespējamo strīdu par tām (Torgāns K. Saistību tiesību I daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006., 276.lpp.). Arī Augstākā tiesa 2014.gada 16.aprīļa spriedumā lietā Nr.SKC-53/2014 ir secinājusi, ka noilgums ne tikai izbeidz iespēju saņemt tiesas aizsardzību, bet rada saistību izbeigšanos vispār. Nevienam nav pienākums izpildīt saistību pat tad, ja ir neapšaubāmi pierādījumi par tās rašanos, izpildes veidu, ja kreditors nav rīkojies likumā noteiktajā termiņā.

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

Līdz ar to gadījumā, ja konkrētajā situācijā pastāv strīds par iespējamu noilguma termiņa iestāšanos, Sabiedrībai ir jāpierāda, ka tas ir pārtraukts – proti, vismaz reizi trīs gadu periodā ir veiktas darbības, kas pārtrauc noilgumu, piemēram nosūtīta atgādinājuma vēstule par parāda esamību. Līdz ar to gadījumā, ja Sabiedrība nav patērētāju informējusi par zemes nomas maksājumu, tādējādi, pārtraucot noilgumu, uz iepriekš minēto prasījumam piemērojams saīsinātais noilguma termiņš – trīs gadi (tai skaitā, līdzīgā lietā savu viedokli ir sniegusi Ventspils tiesa 2016.gada 1.decembra spriedumā lietā Nr.C30636016, kurš stājies spēkā 2017.gada 8.februārī ar Kurzemes apgabaltiesas lēmumu par atteikšanos ierosināt apelācijas tiesvedību, taču ar 2017.gada 8.augusta Kurzemes apgabaltiesas lēmumu lietā Nr.C30636016 saskaņā ar jaunatklātiem apstākļiem nodots atkārtotai izskatīšanai [skat. šī dokumenta [9] sadaļu]).

PTAC norāda, ka Civillikuma 1.pants nosaka: „*Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.*” Civiltiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka labas ticības princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāizpilda, ievērojot citu personu pamatotas intereses (Labas ticības princips mūsdienu Latvijas civiltiesībās. Jurista Vārds, 03.12.2002., Nr.24). Turklāt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2006.gada 4.oktobra spriedumā lietā Nr. SKC-540 ir norādījis: „*Civillikuma 1.pants nav abstrakts, no citām tiesību normām un pušu noslēgtā tiesiskā darījuma noteikumiem atrauts taisnīguma priekšraksts [..]*”.

No iepriekš minētā izriet, ka prasītājs nedrīkst savas tiesības izmantot pretēji labas ticības principam, laicīgi nebrīdinot par nomas maksas termiņa kavējumu, tādējādi pretlikumīgi nodarot otram pusei zaudējumus, proti, Sabiedrība nedrīkst savas tiesības izmantot pretēji labas ticības principam. Juridiskajā literatūrā pausts viedoklis, ka tiesību netaisnprātīgas izlietošanas tiesiskās sekas ir šo tiesību tiesiskās aizsardzības liegums. Tas nozīmē, ka gadījumā, kad persona netaisnprātīgi atsauca uz kādām tiesībām, šai personai tiek liegta attiecīgo tiesību izlietošana. Tādējādi šajā gadījumā tiesību subjekta vēlmes (piemēram, prasījums, iebildumi, tiesiskās aizsardzības līdzekļi) negūst papildījumu (Labas ticības princips un tā piemērošana Latvijas civiltiesībās. Jurista vārds, 06.02.2007., Nr.6 (459)).

Izpētot lietā esošos materiālus, tai skaitā, Sabiedrības Paskaidrojumus, PTAC secina, ka lietā nav pierādījumu par to, ka Sabiedrība kādā no lietām attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku būtu pārtraukusi noilguma termiņu, proti, vismaz reizi trīs gadu periodā būtu veikusi darbības, kas pārtrauc noilgumu, piemēram, nosūtījusi atgādinājuma vēstuli par parāda esamību, izteikusi piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu u.tml. Tieši pretēji, lietā ir iegūti pierādījumi, ka pirmos paziņojumus par zemes nomas maksu Sabiedrība dzīvokļu īpašniekiem ir izsūtījusi tikai 2017.gada sākumā.

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

maksājumu veikšanu, sākot ar 2008.gadu; atturēšanos no savu tiesību aizstāvības tiesā u.tml..

Lietā konstatētie fakti un pierādījumi, kas apliecina PTAC konstatēto pārkāpumu:

1. Patērētāju adresētajos iesniegumos PTAC ir norādīts un ar pievienotajām dokumentu kopijām pamatots tas, ka dzīvokļu īpašnieki ar rakstiskām vēstulēm ir informējuši Sabiedrību par nepieciešamību piemērot KCL 406.pantā noteikto saīsināto noilgumu, taču Sabiedrība tāpat turpina zemes nomas maksas pieprasīšanu no 2008.gada 1.janvāra. Dzīvokļu īpašnieki pirmo reizi par zemes nomas maksas prasījumu ir uzzinājuši tikai 2017.gada sākumā, saņemot Sabiedrības vai SIA "Vienotais norēķinu centrs" (parādu atguvējs, kuram Sabiedrība ir nodevusi zemes nomas maksas piedziņu, turpmāk – Parādu piedzinējs) vēstules, līdz šim brīdim Sabiedrība nav pierādījusi noilguma termiņa pārtraukšanu. Piemēram: [...] 2017.gada 2.marta iesniegumā PTAC norāda un ar pievienotajām dokumentu kopijām pamato: neskatoties uz to, ka 2017.gada 14.februāra vēstulē Parādu piedzinējam, 2017.gada 10.februāra vēstulē Sabiedrībai un 2017.gada 19.februāra vēstulē gan Parādu piedzinējam, gan Sabiedrībai viņa norādīja uz nepieciešamību piemērot KCL 406.pantā noteikto saīsināto noilgumu, Sabiedrība un Parādu piedzinējs turpina zemes nomas maksas pieprasīšanu par 2008.gada 1.janvāra līdz 2008.gada 30.septembra periodu (pirmo reizi zemes nomas maksa viņai prasīta tikai 2017.gada 6.februārī ar Parāda piedzinēja Paziņojumu par parāda atgūšanas procesa uzsākšanu Nr.[..]; Sabiedrība nav pierādījusi noilguma termiņa pārtraukšanu (skat. lietas 7, 8, 18., 19, 20., 21.lapu).
2. To, ka Sabiedrība nav pārtraukusi vai nav mēģinājusi pārtraukt noilguma termiņu, publiski apstiprina arī Sabiedrības pārstāvis N.Šlitke: "*ienesls, kāpēc parādu piedziņa sāka tikai šogad, esot ieilgušās tiesvedības, proti, 2008.-2010.gadā notika tiesvedība ar Rīgas pilsētu par zemes nomu, pēc tam notika konstitucionālā tiesvedība.*" (skat. 2017.gada 27.februāra TVNET rakstu "*Daudzdzīvokļu namu īpašniekiem prasa samaksāt 10 gadus vecu nomas maksas parādu par zemi*". Pieejams: [http://financenet.tvnet.lv/finansu\\_zinas/649269-daudzdzivoklu\\_namu\\_ipasniekiem\\_prasa\\_samaksat\\_10\\_gadus\\_vecu\\_nomas\\_maksas\\_paradu\\_par\\_zemi](http://financenet.tvnet.lv/finansu_zinas/649269-daudzdzivoklu_namu_ipasniekiem_prasa_samaksat_10_gadus_vecu_nomas_maksas_paradu_par_zemi)). Proti, Sabiedrība skaidro, ka nav laicīgi prasījusi zemes nomas maksu no dzīvokļu īpašniekiem, jo starp Sabiedrību (iepriekšējais nosaukums – AS "Juridiskais birojs "Specialis"") un Rīgas domi notika tiesvedība civillietā Nr.C04355106 (uzsākta 2006.gada 11.augustā) prasībā par zemes nomas līgumu noslēgšanu. Sabiedrība prasību bija cēlusi pret Rīgas domi. 2013.gada 17.decembrī ar Augstākās tiesas Senāta Rīcības sēdes lēmumu Nr.SKC-1117/2013 minētā tiesvedība noslēdzās, kuras rezultātā Sabiedrības prasība pret Rīgas domi tika noraidīta, jo Rīgas dome nevar būt atbildētājs strīdos starp Sabiedrību kā zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašniekiem par zemes nomas līguma noslēgšanu (skat. lietas materiālu 397. – 425.lapu). No lietas materiāliem PTAC secina, ka Sabiedrība līdz pat 2017.gada sākumam nav mēģinājusi vērsties pie dzīvokļa īpašniekiem ar zemes nomas līguma slēgšanas piedāvājumu vai aicinājumu samaksāt zemes nomas maksu. Tā vietā Sabiedrība ir juridiski nekorekti mēģinājusi zemes nomas līgumu noslēgšanu panākt ar Rīgas domi, kura nevar būt tiesību subjekts citu personu (zemes īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku) starpā esošās tiesiskajās privātajās attiecībās. Līdz ar to par noilguma termiņa pārtraukumu attiecībā pret dzīvokļu īpašniekiem nevar kalpot apstākļi, ka Sabiedrība ir vērsusies tiesā pret Rīgas domi, proti, trešo personu, kurai nav saistības ar Sabiedrības kā zemes īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku starpā esošajām zemes nomas privātajām attiecībām. Tai skaitā, PTAC secina, ka Sabiedrība ilgstošo tiesas procesu laikā nav informējusi par tiem dzīvokļu īpašniekus, līdz ar to dzīvokļu īpašnieki par šiem tiesas procesiem nemaz nav zinājuši.
3. SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" Atbildē informē, ka, ņemot vērā, ka kopš 2013.gada

17.decembra, tas ir, kopš tika pabeigta tiesvedība Sabiedrības prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu ar Rīgas domi, kuras rezultātā tika noraidīta Sabiedrības prasība, līdz pat 2017.gada janvārim SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” nebija saņēmusi informāciju no Sabiedrības par rīcību saistībā ar prasījumu par zemes nomu par periodu no 2008.gada līdz 2010.gada decembrim beigām. Līdz ar to SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” nebija pamata informēt dzīvokļu īpašniekus par zemes nomas maksu (skat. lietas materiālu 355.lapu).

4. Rīgas tiesas apgabala Prokuratūras prokurors L.Guļāns 2017.gada 9.marta vēstulē Nr.220.2.6/2017/143, atbildot uz dzīvojamās mājas [...] iedzīvotāju iesniegumu, ir sniedzis savu viedokli norādot: *“Saskaņā ar lietas materiālos esošo AS “Pilsētas zemes dienests” paziņojumu par zemes nomas maksas parādu prasījums ir par 2008.gadu. Lietā nav ziņu, ka noilgums būtu ticis pārtraukts un šādos apstākļos ir uzskatāms, ka saistības noilgums ir iestājies 2013.gada 31.decembrī. [...] Ņemot vērā iepriekš norādīto, ir secināms, ka lietā pastāv pamatotas šaubas, vai AS “Pilsētas zemes dienests” ir pienācīgi izlietojis saistību tiesību likumā noteiktajā termiņā, un vai saistībai nav iestājies noilgums”* (skat. lietas materiālu 204. un 205.lapu).

[12] Zeme nomas maksas pieprasīšana no dzīvokļu īpašniekiem, pārkāpjot likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktā noteikto maksas pieauguma ierobežojumu.

PTAC konstatē, ka 2008. – 2010.gados bija spēkā ierobežojumi attiecībā uz zemes nomas maksas lielumu, proti, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktā noteikts nomas maksas pieauguma ierobežojums: *“Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54.panta otrajā daļā paredzētajai kārtībai, 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem”*. Turklāt pievienotās vērtības nodoklis nedrīkst tikt rēķināts klāt šai summai (skat. 2015.gada 28.decembra Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums Nr.SK-110/2015). Līdz ar to Sabiedrībai, aprēķinot zemes nomas maksu par 2008.gadu, par pamatu jāņem 2007.gada zemes nomas maksa, savukārt, aprēķinot zemes nomas maksu par 2009.gadu, par pamatu jāņem 2008.gada zemes nomas maksa, un attiecīgi par 2010.gadu par pamatu jāņem 2009.gada zemes nomas maksa.

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” Atbildē informē, ka pēc tās rīcībā esošās informācijas Sabiedrība ir izrakstījusi rēķinus dzīvokļu īpašumu īpašniekiem par parādu, kas veidojas no dažiem desmitiem EUR līdz pat vairāk kā diviem tūkstošiem EUR. Līdz ar to, nepiemērojot tajā laikā normatīvajos aktos noteikto zemes nomas maksas ierobežojumu, no dzīvokļu īpašumu īpašniekiem tiek prasīta līdz pat 10 reizēm lielāka zemes nomas maksa, nekā tie būtu maksājuši Sabiedrībai, ja zemes piespiedu nomas līgums būtu noslēgts/zemes nomas maksu Sabiedrība būtu iekasējusi no dzīvokļu īpašumu īpašniekiem minētajā periodā (skat. lietas materiālu 355.lapu).

Attiecībā par Sabiedrības Paskaidrojumos Nr.2 un mutiskajos paskaidrojumos norādīto 2011.gada 27.janvāra Satversmes tiesas spriedumu lietā Nr.2010-22-01, PTAC konstatē, ka Satversmes tiesa ir atzinusi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7.punktu, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktu par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam no minētā sprieduma spēkā stāšanās brīža, tas ir, tā publicēšanas brīdī – 2011.gada 11.februārī. Proti, tiesa minētajā spriedumā ir nolēmusi, ka, ņemot vērā minēto un praktiskos apsvērumus, kas saistīti ar piespiedu nomas maksas atpakaļvērstu administrēšanu, Satversmes tiesa uzskata, ka apstrīdēto normu atzīšana par spēkā neesošām no pieņemšanas brīža nesamērīgi apgrūtinātu privatizēto objektu īpašniekus, un tāpēc savam nolēmumam nevar piešķirt atpakaļvērstu spēku. Līdz ar to

Satversmes tiesa neatzina apstrīdētās normas par spēkā neesošām no to pieņemšanas brīža. Tāpēc PTAC secina, ka nepamatots ir Sabiedrības Paskaidrojums Nr.2 un mutiskajos paskaidrojumos norādītais, ka Sabiedrībai nebija jāievēro likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punkts.

Ņemot vērā minēto, PTAC konstatē, ka Sabiedrības rīcība, pieprasot dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu, pārkāpjot likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktā noteikto maksas pieauguma ierobežojumu, ir atzīstama par negodīgu, konkrēti, profesionālajai rūpībai neatbilstošu un maldinošu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība, piemēram, attiecībā zemes nomas maksājumu veikšanu par 2008. – 2010.gadu periodu; atturēšanos no savu tiesību aizstāvības tiesā.

Lietā konstatētie fakti un pierādījumi, kas apliecina PTAC konstatēto pārkāpumu:

1. [...] ielā [...] zemes nomas maksu par laiku no 2008.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim Sabiedrība ir aprēķinājusi un no dzīvokļa īpašnieces [...] pieprasa 288,53 EUR apmērā (skat. lietas materiālu 450. un 451.lapu). Savukārt, ievērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktā noteikto nomas maksas pieauguma ierobežojumus, zemes nomas maksai [...] ielā [...] par laiku no 2008.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim ir jāastāda 67,41 EUR (skat. lietas materiālu 453.lapu). Līdz ar to Sabiedrība no dzīvokļa īpašnieces [...] ir nepamatoti pieprasījusi vairāk kā četras reizes lielāku zemes nomas maksu. Identiskus zemes nomas maksas aprēķinus Sabiedrība ir veikusi arī citiem dzīvokļa īpašniekiem (piemēram, [...] ielā [...]; [...] ielā [...] u.c.), proti, Sabiedrība tās veiktajos aprēķinos nav ņēmusi vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktā noteiktos nomas maksas pieauguma ierobežojumus (skat., piemēram, lietas materiālu 178., 181.lapas).
2. Lietā ir iegūti pierādījumi, ka 2017.gada janvārī SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” sāka saņemt dzīvokļu īpašnieku vēstules par Sabiedrības paziņojumiem par zemes nomas maksas parādiem. Reaģējot uz minētajām vēstulēm, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” 48 dzīvojamo māju iedzīvotājiem nosūtīja vēstules ar informāciju par normatīvo aktu regulējumu jautājumā par zemes nomu 2008. – 2010.gadam, norādot kāds bija zemes nomas apmērs attiecīgajos laika periodos un par dzīvokļa īpašnieka un zemes īpašnieka savstarpējo pienākumu noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu (skat. lietas materiāli 355., 454. – 464.lapu). Minētajās vēstulēs SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” informē, ka, pārbaudot Sabiedrības aprēķinu par zemes nomu konkrētiem dzīvokļu īpašumiem, aprēķins par 2008 – 2010.gadu ir veikts nekorekti, jo nav ievērots likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punkts.

[13] Nepamatotas pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN) iekļaušana zemes nomas maksas aprēķinā.

Lietā konstatēti pierādījumi, kas pamato to, ka Sabiedrība zemes nomas maksas aprēķinā par 2008. – 2010.gada periodu (līdztekus nomas maksas procentiem) papildus ir iekļāvusi PVN (skat., piemēram, lietas materiālu 13., 23., 40., 56., 63. u.c. lapas). Arī, piedāvājot dzīvokļu īpašniekiem noslēgt Sabiedrības sastādītas vienošanās, vienošanās 1.punktā ir iekļauta zemes nomas maksa, papildus tai aprēķinot PVN (skat., piemēram, lietas materiālu 54. un 57.lapu).

Iepazīstoties ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” vēsturiskajām redakcijām, kas bija spēkā laika posmā no 2008. – 2010.gadam, secināms, ka likumdevējs līdztekus zemes nomas maksai dzīvokļu īpašniekiem bija paredzējis pienākumu kompensēt zemes īpašniekam

nekustamā īpašuma nodokli. Līdz ar to PTAC secina, ka dzīvokļa īpašnieka saistība likumā ir bija aprobežota ar kompensējamā nodokļa apmēru, neparedzot šajā gadījumā nekādus papildus maksājumus, piemēram, PVN.

Latvijas Republikas Augstākā tiesa 2015.gada 28.decembra spiedumā lietā Nr.C28261709 (SKC-110/2015) ir secinājusi, ka *“likumdevējs, ierobežojot nomas maksu, iznomātājam nav paredzējis izdevīgākus noteikumus (nav atrunājis PVN piemērošanu, kā tas tika noteikts ar pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu). Minētais radis atspoguļojumu likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā ietvertajā regulējumā (grozījumi stājās spēkā 2015.gada 1.janvārī), likumdevējam neuzskatot par nepieciešamu turpmāk piemērot kompensējošu mehānismu sakarā ar zemes īpašnieku izdevumu sagaidāmo pieaugumu. [...] Ja likumdevējs būtu vēlējis paredzēt, ka zemes īpašniekam jākompensē PVN, tas būtu noteikts speciālajās tiesību normās, līdzīgi kā tas zināmu laiku bija attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanu. Tādējādi likuma “Par pievienotās vērtības nodokli” 2.panta septītā daļā noteiktais, ka pakalpojuma vērtībā iekļaujamas visas izmaksas, kā arī visi nodokļi un citi obligātie maksājumi, kas saistīti ar šā pakalpojuma sniegšanu, izņemot pievienotās vērtības nodokli, Civillietu departamenta ieskatā, nemazina privatizēto dzīvokļu īpašnieku ar likumu noteikto tiesisko aizsardzību maksāt nomas maksu, kuras procentuālais apmērs no zemes kadastrālās vērtības arī faktiski kompensē PVN zemes īpašniekam, jo likumdevējs nav sniedzis citu regulējumu par PVN starp zemes īpašnieku un privatizēto dzīvokļu īpašniekiem uz likuma pamata izveidojušās zemes piespiedu nomas attiecībās”.*

Ievērojot Sabiedrības Paskaidrojumos Nr.2 un mutiskajos paskaidrojumos norādīto par Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2015.gada 28.decembra spieduma lietā Nr.C28261709 (SKC-110/2015) pretrunām ar laika ziņā jaunāko Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2016.gada 20.aprīļa spieduma lietā Nr.C29859011 (SKC-5/2016), kā arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2007.gada 29.augusta spiedumu lietā Nr.SK-535, PTAC secina, ka Sabiedrība nepamatoti ir atsaukusies uz laika ziņā vecāku spiedumu lietā Nr.SK-535, savukārt Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2016.gada 20.aprīļa spiedums lietā Nr.C29859011 (SKC-5/2016) tieši apstiprina Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2015.gada 28.decembra spiedumā lietā Nr.C28261709 (SKC-110/2015) secināto. Proti, tiesa spriedumā SKC-5/2016 norāda: *“Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.<sup>1</sup> daļa strīdus laika posmā nomniekam līdztekus nomas maksai paredzēja pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli par zemi. Nomnieka saistība likumā ir aprobežota ar kompensējamā nodokļa apmēru, neparedzot šajā sakarā nekādus papildus maksājumus. Tiesa, atzīstot par pamatotu prasījumu par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 218 Ls, kurā kompensējamā nodokļa apmērs palielināts par PVN summu, nav ņēmusi vērā likumā noteikto ierobežojumu, tāpēc spriedumu šajā daļā nevar atzīt par tiesisku”.* Līdz ar to PTAC secina, ka Sabiedrība ir kļūdaini interpretējusi Paskaidrojumos Nr.2 un mutiskajos paskaidrojumos norādītos tiesu spriedumus un tiesību normas.

Ņemot vērā minēto, PTAC konstatē, ka Sabiedrības rīcība, pieprasot dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu, papildus tai aprēķinot PVN, ir atzīstama par negodīgu, konkrēti, profesionālajai rūpībai neatbilstošu un maldinošu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība, piemēram, attiecībā zemes nomas maksājumu, kuriem papildus aprēķināts PVN, veikšanu; atturēšanos no savu tiesību aizstāvības tiesā.

[14] Zemes nomas maksas dubultas apmaksas pieprasīšana.

Izvērtējot lietā iegūtos pierādījumus, PTAC konstatē, ka Sabiedrība ir pieprasījusi dzīvokļu īpašniekiem dubultu maksu par zemes nomu. Proti, Sabiedrība ir nosūtījusi paziņojumus par zemes nomas parādu dzīvojamo māju – [...] ielā [...], [...] ielā [...] un [...] ielā [...],

[..] dzīvokļu īpašniekiem par periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim (skat. lietas materiālu 355., 473., 474., 476., 477., 479., 480.lapu).

No lietas materiāliem PTAC konstatē, ka zemes nomas līgumi ar Sabiedrību par dzīvojamajām mājām [..] ielā [..], [..] ielā [..] un [..] ielā [..], [..] par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.decembrim nav bijuši noslēgti. Savukārt 2010.gada 12.novembrī starp Sabiedrību un konkrēto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu (tas ir, konkrētajā brīdī esošo apsaimniekotāju – [..]) noslēgt zemes nomas līgumus par zemesgabala ar kadastra Nr.[..] zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma apmaksu par 2010.gadu. Ņemot vērā minēto zemes nomas līgumu, [..] ir veikusi zemes nomas maksājumu aprēķinu par zemesgabala ar kadastra Nr.[..] daļas lietošanu periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim attiecīgo dzīvojamo māju [..] ielā [..], [..] ielā [..] un [..] ielā [..], [..] dzīvokļu īpašniekiem, kā arī [..] ir norēķinājusies ar Sabiedrību atbilstoši vienošanās noteiktajai norēķinu kārtībai (skat. lietas materiālu 355. un 458. – 463.lapas). Neskatoties uz minēto, Sabiedrība ir pieprasījusi dzīvokļu īpašniekiem vēlreiz zemes nomas maksu par 2010.gadu (skat. lietas materiālu 355., 472. – 480.lapas).

Par konstatēto Sabiedrības pārkāpumu SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” 2017.gada 27.marta vēstulē Nr.1-2/17069 informēja Ģenerālprokuratūru (skat. lietas materiālu 355. un 484.lapas).

Sabiedrība Paskaidrojumos Nr.2 un mutiskajos paskaidrojumos atzīst dubultās maksas pieprasīšanu, skaidrojot to ar ienākošo maksājumu un piedzīto naudas summu iegrāmatošanas atšķirībām Sabiedrībā un SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” lietvedībā. Sabiedrība norāda, ka, saņemot SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” kā konkrēto māju apsaimniekotāja paskaidrojumus un precizējumus par jau veiktajiem maksājumiem, ir veikusi pārrēķinu. PTAC un Sabiedrības pārstāvju tikšanās laikā (kuras ietvaros Sabiedrība arī sniedza mutiskos paskaidrojumus) PTAC aicināja Sabiedrību iesniegt pierādījumus, kas pamato Sabiedrības apgalvojumus par pārrēķiniem. Ņemot vērā, ka Sabiedrība atteicās iesniegt pierādījumus, kā arī līdz šī dokumenta sastādīšanai nav iesniegusi pierādījumus, un lietas materiālos iegūtie pierādījumi liecina par dubultās maksas pieprasīšanu, PTAC ir pamatotas šaubas par to, vai Sabiedrība vispār ir veikusi attiecīgus pārrēķinus. Līdz ar to PTAC secina, ka nevar ņemt vērā kā atbildību mīkstinošu apstākli to, ka Sabiedrība ir veikusi pārrēķinu, jo lietā tas nav apstiprināts.

Ņemot vērā minēto, PTAC konstatē, ka Sabiedrības rīcība, pieprasot dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu dubultā apmērā, ir atzīstama par negodīgu, konkrēti, maldinošu un agresīvu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 2. un 3.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība attiecībā zemes nomas maksājumu dubultu veikšanu.

[15] Zemes nomas maksas piedziņas prettiesiska nodošana parādu ārpustiesas atgūvējam un prettiesiski izteiktie draudi par to, ka informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas parādniekam tiks iekļauta parādvēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus (piemēram, piedziņa tiks nodota parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējam).

Saskaņā ar Parādu ārpustiesas atgūšanas likuma (turpmāk – PĀAL) 1.panta 1.punktā noteikto parāda definīciju – “*parāds ir maksājuma saistības, kas nav izpildītas tiesiskā darījumā vai tiesību aktā noteiktajā termiņā*”. Savukārt PĀAL 1.panta 3.punktā noteikts, ka “*parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējs ir persona, kura savas komercdarbības vai profesionālās darbības ietvaros atgūst parādu kreditora vārdā vai uzdevumā*”. PĀAL 5.panta pirmo daļā noteikts, ka “*Parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējs ir tiesīgs kreditora vārdā vai uzdevumā atgūt parādu, ja ir reģistrējies kā komersants vai profesionālās darbības veicējs un saņēmis speciālo atļauju (licenci) parāda atgūšanai [..].*”

Saskaņā ar PĀAL 7.panta pirmās daļas 4.punktā minēto: “*[..] parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējs, uzsākot parāda atgūšanu, rakstveidā paziņo parādniekam par parāda*

*esamību un aicina labprātīgi izpildīt kavētās maksājuma saistības. Šajā paziņojumā sniedzama šāda informācija – [...] kreditora prasījuma rašanās tiesiskais pamats — kreditora un parādnieka noslēgtā darījuma veids, darījuma noslēgšanas datums un darījuma priekšmets [...].”*

Izvērtējot lietā esošajos materiālos, kā arī patērētāju sūdzībās un tiem klāt pievienotajos dokumentos minēto, PTAC konstatē, ka, pamatojoties uz starp Sabiedrību un Parādu piedzinēju 2016.gada 16.maijā noslēgto līgumu Nr.16-50-01/VNC, Sabiedrība ir nodevusi un Parādu piedzinējs ir uzsācis atgūt parādus no patērētājiem ārpusstiesas ceļā.

No lietā esošajiem materiāliem izriet, ka Sabiedrības kā zemes īpašnieka un uz tām esošo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku starpā brīdī, kad Sabiedrība nodeva un Parādu piedzinējs uzsāka atgūt parādus no patērētājiem ārpusstiesas ceļā, zemes nomas līgumi nav noslēgti un pušu starpā nav spēkā stājies tiesas spriedums, kurā šīs attiecības ir konstatētas un noteiktas to būtiskās sastāvdaļas.

Latvijas Republikas Augstākā tiesa 2016.gada 22.novembra spriedumā Nr.SK-226/2016 norāda, ka *“Zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) nosaka likums. Tāpat likums uzliek pienākumu zemes un ēkas īpašniekam savstarpējās no piespiedu nomas izrietošās tiesiskās attiecības noformēt līguma veidā (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkts, 54.pants, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrā daļa). Turklāt jāņem vērā, ka līguma noslēgšana iespējama, ja starp līdzējiem ir panākta vienošanās par visiem līgumā iekļaujamiem noteikumiem. Savukārt, ja vienošanās nenotiek, strīds tiek risināts tiesā, t.i., nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124.pants)”*.

Saskaņā ar Tieslietu ministrijas viedokli dzīvojamās mājas īpašniekiem saistošs pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekiem var pastāvēt, ja ir notikusi vienošanās zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas īpašnieku starpā par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu vai arī ir spēkā stājies tiesas spriedums, kurā šīs attiecības ir konstatētas un noteiktas to būtiskās sastāvdaļas, jo tikai tad var uzskatīt, ka ir nodibināta saistību tiesība, kurā dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekiem. Tā kā nomas maksu kā nomas būtisko sastāvdaļu nosaka tiesisks darījums vai tiesas spriedums, kamēr viena no tiem nav, nav iespējams noteikt nomas maksas apmēru (skat. Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas skaidrojumu “Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi”. 2017.gada 21.marts. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi-2>).

Vienlaikus Rīgas tiesas apgabala Prokuratūras prokurors L.Guļāns 2017.gada 9.marta vēstulē Nr.220.2.6/2017/143, atbildot uz dzīvojamās mājas [...] ielā [...], [...] iedzīvotāju iesniegumu, ir sniedzis savu viedokli norādot: *“Ņemot vērā, ka konkrētajā gadījumā starp zemes īpašnieku un nomnieku nav noslēgts tiesisks darījums un nomas tiesiskās attiecības nav konstatētas ar tiesas spriedumu, nevar uzskatīt, ka starp pusēm būtu nodibinātas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, kā arī pastāvētu zemes nomniekam saistošs maksājumu saistības termiņš. Šādos apstākļos pastāv pamatotas šaubas vai maksājumu saistību, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, var atzīt par tādu, kas atbilstu Parādu ārpusstiesas atgūšanas likumā noteiktajai parāda definīcijai”* (skat. lietas materiālu 204. un 205.lapu).

Dzīvokļu īpašniekiem adresētajos paziņojumos par parāda atgūšanas procesa uzsākšanu (skat. piemēram, lietas materiālu 55., 62. u.c. lapas) Parādu piedzinējs norāda, ka: *“Saskaņā ar Kreditora sniegto informāciju Parādnieks līdz [...] nav veicis ēkai ar adresi [...] funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomas maksas par laiku no [...] līdz [...] samaksu, kas bija jāmaksā Kreditoram kā zemes īpašniekam atbilstoši “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta, 54.panta otrajai daļai un Civillikuma 1071.pantam, kā arī citām tiesību normām”*.

Izvērtējot paziņojumos norādīto informāciju, PTAC 2017.gada 4.aprīļa lēmumā *“Par*



pagaidu noregulējumu par negodīgas komercprakses izbeigšanu” Nr.3.3.-7/2294/F-24 (publicēts un pieejams PTAC mājaslapā sadaļā: [http://www.ptac.gov.lv/sites/default/files/lemuma\\_izraksts.pdf](http://www.ptac.gov.lv/sites/default/files/lemuma_izraksts.pdf) vai arī skat. lietas materiālu 513. - 515.lapu; turpmāk – Lēmums) ir konstatējis, ka Parādu piedzinējs nav ievērojis PĀAL 1.pantā 1.punktā noteikto, ka parāds ir maksājuma saistība, kas nav izpildīta tiesiskā darījumā vai tiesību aktā noteiktajā termiņā, kā arī PĀAL 7.panta pirmās daļas 4.punktā minēto, ka, uzsākot parāda atgūšanu parāda atgūšanas, pakalpojuma sniedzējs rakstveidā paziņo parādniekam par parāda esamību un aicina labprātīgi izpildīt kavētās maksājuma saistības, paziņojumā norādot kreditora prasījuma rašanās tiesisko pamatu – kreditora un parādnieka noslēgtā darījuma veidu un darījuma noslēgšanas datumu. PTAC konstatēja, ka Paziņojumos iekļautās tiesību normas ir attiecināmas uz patērētāja un zemes īpašnieka, tas ir Sabiedrības tiesībām un pienākumiem, bet nav uzskatāmas par tiesisku pamatu, lai konkrētos pieprasītos maksājumus atzītu par parādu PĀAL 1.panta 1.punktā noteiktās parāda definīcijas izpratnē, proti, maksājuma saistībām, kas nav izpildītas tiesiskā darījumā vai tiesību aktā noteiktajā termiņā.

PTAC Lēmumā uzlika Parādu piedzinējam tiesisku pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, pārtraucot veikt parāda atgūšanas darbības Sabiedrības vārdā vai uzdevumā, pieprasot vai aicinot patērētājus izpildīt piespiedu zemes nomas maksājuma saistības, ja starp Sabiedrību un patērētāju nav noslēgts tiesisks darījums, vai attiecībā uz konkrēto strīdu nav stājies spēkā tiesas nolēmums, kas pamato pieprasītā maksājuma saistības.

Papildus norādām, ka saskaņā ar NKAL 18.panta otro daļu PTAC pieņemtais lēmums par pagaidu noregulējumu ir spēkā no tā paziņošanas brīža līdz brīdim, kad tas ar Uzraudzības iestādes lēmumu tiek atcelts vai grozīts vai kad stājas spēkā Uzraudzības iestādes galīgais lēmums. Ar Administratīvās rajona tiesas 2017.gada 5.jūlija Lēmumu lietā Nr.A420235217 (A2352-17/6) nolemts norādīt Parāda piedzinēja pieteikumu par PTAC Lēmuma atcelšanu. Minētais lēmums nav pārsūdzams (skat. lietas materiālu 498. – 503.lapas).

Nemot vērā minēto, secināms, ka Sabiedrība prettiesiski ir nodevusi zemes nomas maksas piedziņu Parādu piedzinējam.

Vienlaikus PTAC konstatē, ka paziņojumos par zemes nomas maksas parādu Sabiedrība informē: *“Norādām, ka nesaņemot ne samaksu, ne arī pamatotus un vērā ņemamus iebildumus, informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas Parādniekam tiks iekļauta parādvēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus (piedziņa tiks nodota parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējam) un parādniekam var radīt nelabvēlīgas sekas”* (skat., piemēram, lietas materiālu 282.lapu).

Nododot zemes nomas maksas piedziņu Parādu piedzinējam, kurš Sabiedrības uzdevumā pieprasīja patērētājiem izpildīt maksājuma saistības par piespiedu zemes nomu, kas nav pamatotas ar starp Sabiedrību un patērētāju noslēgtu tiesisku darījumu, kā arī, ņemot vērā to, ka tiesību akts neparedz maksājuma saistību izpildes termiņu, Sabiedrības īstenotā komercprakse ir uzskatāma par profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi, kas būtiski negatīvi ietekmē patērētāju ekonomisko rīcību, jo patērētājs varēja pamatoti sagaidīt, ka Sabiedrība kā profesionāls tirgus dalībnieks, kurš darbojas savas komercdarbības ietvaros, nodrošinās zemes nomas maksas pieprasīšanas darbības atbilstoši normatīvo aktu prasībām (saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1.punktu). Līdz ar to PTAC konstatē, ka dzīvokļu īpašnieki, uzskatot, ka Sabiedrības darbība ir tiesiska, varēja pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar pieprasītā maksājuma samaksu, kādu viņš citādi nebūtu pieņēmis, proti, veikt pieprasītā maksājuma samaksu, neizvērtējot tā pamatotību.

Saskaņā ar PĀAL 1.panta 1.punktu Sabiedrības pieprasītā zemes nomas maksa nav atzīstama par parādu (kas ir maksājuma saistība, kas nav izpildīta tiesiskā darījumā vai tiesību aktā noteiktajā termiņā), tad Sabiedrības rīcība, izsakot paziņojumos draudus dzīvokļu īpašniekiem par to, ka informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas parādniekam tiks iekļauta parādvēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus (piemēram, piedziņa tiks nodota parāda atgūšanas

pakalpojuma sniedzējam), ir atzīstama par agresīvu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 3.punktu. Vienlaikus PTAC secina, ka Sabiedrības rīcība, nododot zemes nomas maksas piedziņu Parādu piedzinējam, ir vērtējama arī kā agresīva komercprakse, pamatojoties uz NKAL 4.panta otrās daļas 3.punktu.

Ievērojot NKAL 12.pantu, komercpraksi uzskata par agresīvu, ja, ņemot vērā visas tās īpatnības un visus apstākļus — neatlaidīgas darbības, piespiešanu, tostarp fiziska spēka vai nesamērīgas ietekmes izmantošanu, tā būtiski ietekmē vai var būtiski ietekmēt vidusmēra patērētāja izvēles vai rīcības brīvību attiecībā uz preci vai pakalpojumu un rezultātā patērētājs pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis. Par nesamērīgu ietekmi uzskata varas pozīcijas izmantošanu pret patērētāju un patērētāja pakļaušanu spiedienam pat tādos gadījumos, kad fizisks spēks netiek lietots un netiek draudēts ar tā lietošanu, tomēr būtiski tiek ierobežota patērētāja iespēja pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu. Izvērtējot lietā esošos apstākļus, PTAC secina, ka Sabiedrība, nododot zemes nomas maksas piedziņu Parādu piedzinējam un izsakot paziņojumos draudus dzīvokļu īpašniekiem par to, ka informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas parādniekam tiks iekļauta parādvēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus (piemēram, piedziņa tiks nodota parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējam), ir izmantojusi nesamērīgu ietekmi pret dzīvokļu īpašniekiem un tā būtiski ietekmēja vidusmēra patērētāja izvēles/rīcības brīvību attiecībā uz pakalpojumu un rezultātā patērētājs pieņēma un/vai varēja pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis. Vairāki iesniegumu iesniedzēji PTAC ir norādījuši, ka viņu kaimiņi ir samaksājuši Sabiedrības prasīto zemes nomas maksu, jo bija nobijušies, ka varētu zaudēt savu vienīgo mājokli un tas varētu ietekmēt viņu bērnus, mazbērnus un citus cilvēkus, kuri ar viņiem dzīvo vienā dzīvoklī. Proti, PTAC ņem vērā šī notikuma īpašo raksturu, tas ir, to, ka draudi veikt prettiesiskas darbības tiek vērsti pret patērētāju un viņa mājokli, kas ir sociāls un patērētāja pamatvajadzības nodrošinošs objekts. Līdz ar to tā zaudēšana vai draudi to zaudēt dzīvokļu īpašniekos ir radījuši sociālu un emocionālu spriedzi, kas liek vai var likt dzīvokļa īpašniekiem samaksāt prasīto zemes nomas maksu, ko citādā gadījumā dzīvokļu īpašnieki nebūtu darījuši.

[16] Patērētāju maldināšana par konkrētas judikatūras esamību.

Paziņojumos par zemes nomas maksas parādu Sabiedrība norāda konkrētiem dzīvokļu īpašniekiem tās mājaslapas saiti uz slēpto datu mapi (URL – ceļš), piemēram, [www.credireg.lv/30136](http://www.credireg.lv/30136) (skat., piemēram, lietas materiālu 282.lapu), kur konkrētās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar zemes robežu plāniem, Sabiedrības kā zemes īpašnieka datiem (zemesgrāmatas apliecība, SIA “Lursoft” datiem par Sabiedrības nosaukuma maiņu), Sabiedrības izpratni par likumu, kas nosaka dzīvokļu īpašnieku pienākumu maksāt zemes nomas maksu, ja ēka atrodas uz citai personai piederošas zemes; par to, kā aprēķina nomas maksu; par tiesu praksi jautājumā par zemes nomas maksas parāda piedziņu no dzīvokļu īpašniekiem (pievienoti, Sabiedrības īpaši atlasīti, 8 tiesas spriedumi). Tāpat arī Sabiedrība vēstulēs par zemes nomas maksājumiem dzīvokļu īpašniekiem skaidro savu nostāju par judikatūru, riskiem, ja zemes nomas maksa netiks samaksāta, noilgumu u.tml.. Minētais skaidrojums ir pieejams arī krievu valodā, sekojot vēstulē norādītajai saitei: [HTTP://EJ.UZ/PEREVOD](http://EJ.UZ/PEREVOD) (faktiski atveras links: <http://www.credireg.lv/tulkojums.html>, skat. lietas materiālu 308. – 313.lapas). Iepazīstoties ar Sabiedrības mājaslapā pieejamo informāciju un vēstulēs sniegtajām mājaslapas saitēm uz slēptajām datu mapēm (URL – ceļš), secināms, ka Sabiedrība dzīvokļu īpašniekiem sniedz plašu, bet tendenciozu informāciju par zemes nomas maksas strīdos izveidojušos judikatūru, piemēram, <http://www.credireg.lv/spriedumi.html>, <http://tiesuprakse.weebly.com>, <http://manas.tiesas.lv> u.c., norādot konkrētu tiesu spriedumu numurus. Vienlaikus konstatējams, ka skaidrojumā tiek izmantoti tiesnešu secinājumi, kas

izrauti no konkrēto spriedumu konteksta un satura (skat., piemēram, lietas materiālu 284. – 287.lapas).

Sabiedrības norādītais, ka tiesu praksē ir atzīts, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir piemērojams vispārējais desmit gadu noilguma termiņš, neskatoties uz to, ka Sabiedrība ir juridiska persona, kas veic komercdarbību, nav pamatots. PTAC ir secinājis, ka lielākā daļā Sabiedrības norādīto tiesas spriedumu dzīvokļa īpašnieks nav piedalījies tiesas sēdēs, nav sniedzis paskaidrojumus, nav norādījis uz noilgumu u.tml., kas ir skaidrojams ar patērētāja kā ekonomiski vājākās puses tiesību konceptu, jo bieži vien dzīvokļa īpašnieks nevar atļauties algot juristu, saņemt juridisku palīdzību, izprast tiesas procesu un tā nozīmi. Līdz ar to tiesas, īstenojot sacīkstes principu, vispār nav vērtējušas noilguma iestāšanos. PTAC informē, ka ir konstatējis gadījumus, kad lietās, kurās dzīvokļa īpašniekam ir bijusi nodrošināta juridiskā palīdzība, viņš ir izpratis tiesas procesu un sacīkstes principu, kā arī norādījis tiesai uz KCL 406.pantā noteikto noilgumu, tiesa ir to vērtējusi un atzinusi par piemērojamu. Piemēram, 2016.gada 1.decembra Ventspils tiesas spiedums lietā Nr.C30636016 (kurš stājies spēkā 2017.gada 8.februārī ar Kurzemes apgabaltiesas lēmumu par atteikšanos ierosināt apelācijas tiesvedību, taču ar 2017.gada 8.augusta Kurzemes apgabaltiesas lēmumu lietā Nr.C30636016 saskaņā ar jaunatklātiem apstākļiem nodots atkārtotai izskatīšanai [skat. šī dokumenta [10] sadaļu]), 2016.gada 26.septembra Rīgas rajona tiesas spriedums lietā Nr.C33549816 (pārsūdzēts un uz doto brīdi tiesvedība apturēta ar 2017.gada 7.jūnija Rīgas apgabaltiesas Lēmumu lietā Nr. C33549816, jo zemes īpašnieks tādu pašu prasību ir cēlis ne tikai pret dzīvokļu īpašniekiem, bet līdztekus atsevišķā procesā vērsies pret namu pārvaldnieku), 2017.gada 28.jūnija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spiedums lietā Nr.C30474217 (pārsūdzēt). Lai gan PTAC minētie tiesas spriedumi dažādu iemeslu dēļ vēl nav stājušies spēkā, tas PTAC ieskatā norāda uz tiesu prakses dažādību un nenoteiktību. Līdz ar to secināms, ka ir novērojams, ka atkarībā no tiesas un dzīvokļa īpašnieka aktivitātes vai tieši pretēji pasivitātes tiesas procesa laikā ir pat diametrāli pretēji spriedumi attiecībā uz noilguma termiņa iestāšanos pie līdzīgiem faktiskiem un tiesiskiem apstākļiem. Tādejādi PTAC ieskatā Sabiedrības norādītie atsevišķie rajona tiesu prakses piemēri, proti, spriedumi nav atzīstami par judikatūru.

Judikatūra ir publicēto (galvenokārt augstāko) tiesas nolēmumu kopums, kuriem ir principiāla nozīme un kas satur abstrakta rakstura juridiskas atziņas (prejudicijas) (Neimanis J. Ievads tiesībās. Rīga: zv.adv. J.Neimanis, 2004, 71.lpp., Rūthers B. Rechtstheorie. München: Beck, 1999, Rn.235). Tiesu prakse ir plašāks, galvenokārt, socioloģisks jēdziens, kas ietver tiesas darbu sabiedrības kontekstā. Var būt laba un slikta tiesu prakse. Judikatūras atziņas ir izmantojamas tiesu un valsts pārvaldes iestāžu nolēmumu argumentācijā, kā arī tiesību normu apguves procesā, lai noskaidrotu līdzīgu gadījumu atrisinājumus. Tikai gadījumos, ja tiesa atkāpjas no nodibinātās judikatūras prakses, tad tiesnesim ir pienākums sniegt tam pamatojumu (Neimanis J. Ievads tiesībās. Rīga: zv.adv. J.Neimanis, 2004, 71.lpp.). PTAC vērs uzmanību, ka fakts, ka atkarībā no tiesas ir pat diametrāli pretēji spriedumi attiecībā uz noilguma termiņa iestāšanos pie līdzīgiem faktiskiem un tiesiskiem apstākļiem jau norāda, ka judikatūra šai jomā nav nodibināta.

Rīgas tiesas apgabala Prokuratūras prokurors L.Guļāns 2017.gada 9.marta vēstulē Nr.220.2.6/2017/143, atbildot uz dzīvojamās mājas Dzelzavas ielā 59, Rīgā iedzīvotāju iesniegumu, ir sniedzis savu viedokli norādot: “[..] nepastāv vienota tiesu prakse jautājumos, kas saistīti ar zemes nomas maksas parāda piespiedu piedziņu” (skat. lietas materiālu 204. un 205.lapas).

Nemot vērā minēto, PTAC konstatē, ka Sabiedrības rīcība, maldinot dzīvokļu īpašniekus par konkrētas judikatūras esamību, ir atzīstama par maldinošu komercpraksi saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 2.punktu un 9.panta pirmās daļas 1.punktu, kuras ietvaros ir un var būt būtiski negatīvi ietekmēta dzīvokļu īpašnieku ekonomiskā rīcība, piemēram, attiecībā zemes nomas maksājumu veikšanu, atturēšanos no savu tiesību aizstāvības tiesā.

[17] NKAL 15.panta astotā daļa nosaka – “ja Uzraudzības iestāde atzīst komercpraksi par negodīgu, tā ir tiesīga pieņemt vienu vai vairākus lēmumus, ar kuriem: 1) nosaka komercprakses īstenotājam pienākumu atbilstošā veidā sniegt papildu informāciju, kas nepieciešama, lai nodrošinātu komercprakses atbilstību šā likuma prasībām; 2) nosaka komercprakses īstenotājam pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi; 3) aizliedz negodīgu komercpraksi, ja tā vēl nav uzsākta, bet ir paredzama; 4) nosaka komercprakses īstenotājam pienākumu publicēt attiecīgajai komercprakti atbilstošā saziņas līdzeklī paziņojumu, kurā norādīta labotā informācija, atsaucot negodīgo komercpraksi; 5) uzliedz sodu šā likuma 15.<sup>2</sup> pantā noteiktajā kārtībā; 6) nosaka par labas prakses kodeksu atbildīgajai personai pienākumu izdarīt labojumus kodeksā, lai novērstu negodīgu komercpraksi”.

Ņemot vērā, ka konkrētā Sabiedrības īstenotā komercprakse ir uzskatāma par negodīgu komercpraksi, šīs komercprakses raksturu un būtību, kā arī apstākli, ka Sabiedrība turpina negodīgas komercprakses īstenošanu, turklāt Sabiedrības īstenotā komercprakse skar/var skart daudzu patērētāju ekonomiskās intereses, konkrētajā gadījumā nav lietderīgi pieņemt NKAL 15.panta astotās daļas 1., 3., 4. un 6.punktā noteiktos lēmumus, bet gan PTAC ieskatā Sabiedrībai par izdarīto pārkāpumu saskaņā ar NKAL 15.panta astotās daļas 2.punktu ir lietderīgi uzlikt tiesisko pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, kā arī saskaņā ar NKAL 15.panta astotās daļas 5.punktu ir piemērojama soda nauda šā likuma 15.<sup>2</sup> pantā noteiktajā kārtībā.

Lemjot par tiesiskā pienākuma uzlikšanu, PTAC ņem vērā APL 4.pantā noteiktos administratīvā procesa principus un 66.pantā noteiktos lietderības apsvērumus, lai noteiktu lēmuma piemērotību un atbilstību, konkrētajā gadījumā ievērojot samērību starp pie atbildības sauktā tirgus dalībnieka rīcību un tam uzliedzamo ierobežojumu, kā arī patērētāju (visas sabiedrības) tiesiskās intereses, tai skaitā, tiesības saņemt normatīvajiem aktiem atbilstošu komercpraksi un šo interešu aizskārumu.

PTAC ņem vērā arī negodīgās komercprakses īstenošanas laiku, vietu, raksturu vai ilgumu, kā arī to, ka ir pārkāptas būtiskas patērētāju kolektīvās intereses.

Saskaņā ar NKAL 15.<sup>2</sup>panta pirmo daļu soda naudas apmērs ir nosakāms samērīgs ar izdarīto pārkāpumu, ņemot vērā komercprakses īstenotāja veiktos pasākumus pārkāpuma novēršanai un zaudējumu atlīdzināšanai. Pamatojoties uz NKAL 15.<sup>2</sup>panta otro daļu, PTAC, pieņemot lēmumu par soda naudas uzlikšanu un tās apmēru, ņem vērā šādus apstākļus, kā arī izvērtē, vai pastāv šādi nosacījumi:

- 1) pieļautā pārkāpuma raksturs un ilgums, pārkāpuma radītā ietekme (zaudējumi patērētājiem), pārkāpuma izdarīšanas apstākļi, pārkāpēja loma pārkāpumā un pārkāpuma apjoms;
- 2) komercprakses īstenotājs līdz lēmuma pieņemšanas dienai ir atlīdzinājis vai sācis atlīdzināt patērētājiem nodarītos zaudējumus;
- 3) pārkāpums pārtraukts pēc komercprakses īstenotāja iniciatīvas;
- 4) komercprakses īstenotājs negodīgas komercprakses aizlieguma pārkāpumu izdarījis atkārtoti pēdējo divu gadu laikā, un tas konstatēts ar uzraudzības iestādes lēmumu vai rakstveida apņemšanos;
- 5) komercprakses īstenotājs nav izpildījis rakstveida apņemšanos;
- 6) komercprakses īstenotājs ir kavējis lietas izskatīšanu vai slēpis izdarīto pārkāpumu.

Proti, PTAC ņem vērā, ka pirmo patērētāju sūdzību par Sabiedrības komercprakses atbilstību normatīvo aktu prasībām PTAC saņēma 2017.gada 13.martā. PTAC periodā no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.jūlijam ir saņēmis 44 patērētāju iesniegumus par Sabiedrības rīcības, pieprasot no patērētājiem zemes nomas maksu, atbilstību normatīvo aktu prasībām. Patērētāju sūdzībās norādītais parāda apjoms svārstās no 54,89 EUR ([..] iesniegums) līdz pat 1654,71 EUR ([..] iesniegums, skat. lietas materiālu 62.lapu). Vidējais sūdzībās norādītais Sabiedrības pieprasītais zemes nomas maksas apmērs vienam dzīvokļa īpašniekam

sastāda apmēram 454,53 EUR.

Vienlaikus PTAC ir sniedzis konsultācijas ievērojamam skaitam patērētāju, kuri ir sazinājušies ar PTAC, izmantojot tālruni un elektronisko pastu. Saskaņā ar SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” mājaslapā

[https://www.rnparvaldnieks.lv/lv/jaunumi/par\\_zemes\\_nomas\\_maksas\\_pazinojumum](https://www.rnparvaldnieks.lv/lv/jaunumi/par_zemes_nomas_maksas_pazinojumum)

pieejamo informāciju skarti ir vismaz 47 dzīvojamo māju iedzīvotāji Rīgā, kopā – 3000 iedzīvotāji. PTAC rīcībā, proti, lietas materiālos esošā informācija/pierādījumi norāda, ka skarti ir arī patērētāji citās Latvijas pilsētās (piemēram, Ventspilī, Liepājā u.c.), kā arī patērētāji, kuru dzīvojamās mājas apsaimnieko cits pārvaldnieks (proti, ne tikai SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”).

Līdz ar to PTAC secina, ka PTAC apzināto – skarto patērētāju skaits ir ievērojams, bet prezumējams, ka daļa skarto patērētāju nav vērsušies PTAC, tādejādi Sabiedrības īstenotās negodīgās komercprakses skarto patērētāju un tiem radīto zaudējumu apmērs ir ievērojami lielāks.

PTAC ir konstatējis, ka pārkāpumi ir pieļauti ilgstoši (vismaz kopš 2017.gada marta, kad PTAC saņēma pirmo patērētāja sūdzību par Sabiedrības īstenoto negodīgo komercpraksi. Proti, vairāk kā sešus mēnešus). Papildus PTAC secina, ka, neskatoties uz patērētāju sūdzībām un valsts iestāžu iebildumiem, Sabiedrība turpināja negodīgas komercprakses īstenošanu. Līdz ar to PTAC konstatē, ka Sabiedrība bija informēta par tās darbībā konstatētajiem pārkāpumiem, bet tāpat turpināja tos pieļaut.

Attiecībā par pārkāpuma izdarīšanas apstākļiem, PTAC ņem vērā to, ka Sabiedrības negodīgā komercprakse tiek īstenota attiecībā uz piespiedu zemes nomas pakalpojumu, proti, tādu pakalpojumu, kuru patērētājiem nav iespējams aizstāt ar citu līdzvērtīgu pakalpojumu, izvēlēties citu pakalpojuma sniedzēju, kā arī minētais pakalpojums skar tādu īpašu un sociāli nozīmīgu objektu kā patērētāju mājokli u.tml.

PTAC informē, ka juridiska persona ir vērtējama kā profesionālis savā jomā, tai ir, pārzina attiecīgās jomas prasības, labas un godīgas tirdzniecības prakses principus. Vienlaikus prezumējams, ka juridiska persona atšķirībā no fiziskas personas ir ietekmīgāka, tās darbība ir labāk organizēta, tai ir lielākas iespējas saņemt speciālistu, tai skaitā, juristu konsultācijas, iespējams pat algot juristu kā darbinieku juridiskajā personā. Līdz ar to pie atsevišķiem apstākļiem juridiskas personas izdarīti pārkāpumi ir vērtējami stingrāk, nekā fiziskas personas izdarīts pārkāpums.

Sabiedrības pārkāpumi nav uzskatāmi par maznozīmīgiem, jo tie tika izdarīti, pret ievērojamu skaitu Latvijas dzīvokļu īpašniekiem, apdraudot viņu pamattiesības – tiesības uz īpašumu (mājokli). Vairāki dzīvokļu īpašnieki (īpaši, pensionāri) PTAC ir norādījuši, ka, lai samaksātu Sabiedrības pieprasīto zemes nomas maksu par vairākiem gadiem, kas pārsniedz vairākus simtus EUR, viņiem ir jāpārdod dzīvoklis – vienīgais viņu mājoklis.

PTAC ņem vērā Sabiedrības mutiskajos paskaidrojumos izteikto piedāvājumu PTAC labprātīgi rast risinājumu/vienoties par to, kā Sabiedrībai, PTAC ieskatā, būtu jākomunicē ar dzīvokļu īpašniekiem par parādu piedziņu, apmaiņā izbeidzot lietu Nr.L-35. Tomēr PTAC norāda, ka šo piedāvājumu nav iespējams vērtēt kā atbildību mīkstināšu apstākli, jo no lietas materiālos pieejamās informācijas/pierādījumiem, Sabiedrības Paskaidrojumos Nr.2 un mutiskajos paskaidrojumos norādītā secināms, ka Sabiedrība plāno turpināt negodīgas komercprakses īstenošanu, piemēram, neievērojot KCL 406.pantā noteikto noilgumu, pieprasot PVN apmaksu, neievērojot likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punktu un veicot citus normatīvo aktu pārkāpumus. Līdz ar to, ņemot vērā lietas apstākļus, patērētājiem nodarītos zaudējumus un Sabiedrības līdzšinējo sadarbību ar PTAC, PTAC nerod pamatu izteikt Sabiedrībai kādu no NKAL 15.panta piektās daļas ierosinājumiem vai pieņemt lēmumu par lietas izbeigšanu, izsakot aicinājumu komercprakses īstenošajam turpmāk savā darbībā nodrošināt komercprakses atbilstību normatīvo aktu prasībām. Papildus PTAC kā atbildību pastiprinošu apstākli ņem vērā to, ka Sabiedrība nesniedza PTAC pieprasīto informāciju un tādejādi kavēja lietas izskatīšanu.

Vienlaikus no lietas materiāliem PTAC secina, ka nav pastāvējuši tādi apstākļi, kas varēja Sabiedrībai traucēt veikt pasākumus, lai izbeigtu negodīgās komercprakses īstenošanu. Lai atturētu pārkāpēju un citus tirgus dalībniekus no pārkāpumu izdarīšanas, kā arī šādu pārkāpumu atkārtotības, PTAC uzskata, ka nepieciešams Sabiedrībai uzlikt tiesiski pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgo komercpraksi un piemērot soda naudu. PTAC ieskatā ar soda naudas palīdzību Sabiedrība tiks motivēta savā turpmākajā komercdarbībā nepieļaut līdzīga rakstura pārkāpumu izdarīšanu, savukārt ar tiesiskā pienākuma uzlikšanu Sabiedrībai būs jāpārtrauc negodīgas komercprakses īstenošana.

Vērtējot Sabiedrības mantisko stāvokli, PTAC ņem vērā pārkāpēja mantisko stāvokli tikai no tāda aspekta, lai piemērotais sods neradītu pārkāpējam pārmērīgu apgrūtinājumu un neradītu tam maksātspējas stāvokli. Atbilstoši iepriekš minētajam soda apmērs konkrētajā gadījumā tiek noteikts, ņemot vērā PTAC pieejamo informāciju par Sabiedrības pārkāpumu raksturu un patērētāju sūdzībās norādīto iespējamo zaudējuma apmēru, pārkāpuma ilgumu, radītās ietekmes un apjoma analīzi, kā arī atbildību pastiprinošo apstākļi.

Ar Iesniegumu Nr.1 Sabiedrība iesniedza PTAC normatīvajos aktos noteiktā kārtībā apliecinātu Sabiedrības 2016.gada pirmās puses (tas ir, perioda no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 30.jūnijam) pārskata „Peļņas vai zaudējumu aprēķina” kopiju, kā arī dalībnieku sapulces protokola izrakstu ar lēmumu par 2016.gada pirmās puses pārskata apstiprināšanu.

Iepazīstoties ar Sabiedrības pārskatu par 2016.gada pirmajiem sešiem mēnešiem un publiski pieejamo Sabiedrības 2015.gada pārskata „Peļņas/zaudējumu aprēķins”, konstatējams, ka tās neto apgrozījums 2015.gadā bija 548096,00 EUR (perioda beigās) un 543851,00 EUR (perioda sākumā), bet 2016.gada pirmajā pusē – 254241,00 EUR. Ievērojot pārkāpumu apjomu – negodīgas komercprakses veidus, apjomu un ilgumu, tai skaitā, šajā lēmumā analizētos pārkāpuma izdarīšanas apstākļus, raksturu un radīto ietekmi, PTAC secina, ka Sabiedrības nodarītais pārkāpums ir vērtējams kā sevišķi smags pārkāpums. PTAC ņem vērā, ka Sabiedrības iesniegtais pārskats ir par 2016.gada pirmo pusi, līdz ar to saskaņā ar NKAL 15.<sup>2</sup>panta pirmo daļu uzraudzības iestādei, nosakot soda naudas apmēru, ir jāņem vērā Sabiedrības pēdējais finanšu gada neto apgrozījums, šīs lietas ietvaros tas ir 2015.gads, jo 2016.gada apgrozījums ir nepilnīgs, proti, tikai par pirmajiem gada sešiem mēnešiem. Tādejādi kopējais soda naudas apmērs Sabiedrībai nosakāms 50000,00 EUR apmērā. Sabiedrībai piemērotais soda naudas apmērs sastāda pusi no NKAL 15.<sup>2</sup>panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā soda naudas apmēra (kas ir noteikts 100000,00 EUR). Ņemot vērā NKAL 15.<sup>2</sup>panta pirmajā daļā noteikto par soda naudas aprobežojumu ar 10% no pārkāpēja pēdējā finanšu gada neto apgrozījuma, Sabiedrībai piemērotās soda naudas apmērs sastāda 9,12% no Sabiedrības 2015.gada neto apgrozījuma, kas uzskatāms par samērīgu soda naudas apmēru, ņemot vērā izdarīto pārkāpumu un tā ietekmi, īpaši ņemot vērā patērētāju kolektīvajām ekonomiskajām interesēm radīto apdraudējumu un nepieciešamību Sabiedrību un citus tirgus dalībniekus atturēt no turpmākas šādas komercprakses īstenošanas.

### **Ņemot vērā iepriekš minēto, PTAC nolemj:**

pamatojoties uz NKAL 1., 3., 4., 6., 7., 9., 12., 15.pantu un 15.<sup>2</sup>pantu, KCL 1., 406., 388., 389.pantu un KCL pārejās noteikumu 16.pantu, Civillikuma 1., 1893., 1910.pantu, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejās noteikumu 40.punktu, likumu “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, PĀAL 1., 5., 7., APL 4., 66.pantu un 67.panta piekto daļu,

uzlikt **akciju sabiedrībai “Pilsētas zemes dienests”**

juridiskā adrese: Skolas iela 38-2, Rīga, LV-1010

reģistrācijas numurs: 40003541185

**1) pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, kuras ietvaros:**

- Sabiedrība pieprasa zemes nomas maksu no patērētājiem, neievērojot KCL 406.pantā noteikto noilguma termiņu;
- Sabiedrība pieprasa zemes nomas maksu no patērētājiem, pārkāpjot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punktā noteikto maksas pieauguma ierobežojumu;
- Sabiedrība pieprasa un zemes nomas maksājumu aprēķinos par šai dokumentā norādīto un analizēto periodu (proti, 2008. – 2010.gadu) iekļauj PVN;
- Sabiedrība pieprasa dubultu zemes nomas maksājumu apmaksu;
- Sabiedrība nodod zemes nomas maksas piedziņu parādu ārpustiesas atgūvējam;
- Sabiedrība izsaka draudus par to, ka informācija par parādnieku un tā parādu 30 dienas pēc paziņojuma nosūtīšanas parādniekam tiks iekļauta parādvēstures datubāzē, kā arī tiks veiktas citas darbības, kas palielinās parāda atgūšanas izdevumus (piemēram, piedziņa tiks nodota parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējam);
- Sabiedrība sniedz maldinošu informāciju patērētājiem par konkrētas judikatūras esamību.

**2) naudas sodu 50000,00 EUR (piecdesmit tūkstoši euro, 00 eiro centi) apmērā.**

Saskaņā ar APL 70.panta pirmo daļu, 79.panta pirmo daļu un NKAL 19.panta pirmo daļu šis lēmums ir spēkā ar dienu, kad tas kļūst zināms Sabiedrībai, un Sabiedrība to var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no dienas, kad lēmums stājas spēkā Administratīvā procesa likuma noteiktajā kārtībā. Lēmuma pārsūdzēšana daļā par tiesisko pienākumu neaptur tā darbību.

Soda nauda jāsamaksā ar pārskaitījumu, maksājuma uzdevumā norādot:

Saņēmējs:	Valsts kase Reģistrācijas numurs 90000050138
Saņēmēja iestāde:	Valsts kase BIC kods TREL LV22
Konts (IBAN)	LV12TREL1060121019400
Maksājuma mērķis:	Lēmums Nr. 22-pk
Pieņemšanas datums:	2017.gada 7.septembris.

Atbilstoši NKAL 15.<sup>2</sup> panta trešajai daļai uzraudzības iestādes uzlikto soda naudu komercprakses īstenotājs samaksā mēneša laikā no dienas, kad stājas spēkā lēmums par soda naudas uzlikšanu. Ja lēmums par soda naudas uzlikšanu nav izpildīts labprātīgi, tā piespiedu izpildi veic tiesu izpildītājs.

Direktore

(zīmogs)

(personiskais paraksts)

B.Vītoliņa

[..]

IZRAKSTS PAREIZS