Lietas arhīva Nr. C-0293-18/13
ECLI:LV:RVPT:2018:1204.C30593914.1.S

S P R I E D U M S
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ
2018.gada 09.novembrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnesis S.Lorencs
ar tiesas sēdes sekretāri K.Nikrus,
tulku J.Morozovu
piedaloties zvērinātiem advokātiem J.Salimam un A.Zepam
2018.gada 12.oktobrī
Rīgā, Abrenes ielā 8
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu SIA "CEMEX" prasībā pret SIA "BŪVMATERIĀLI AN" par prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu, zaudējumu piedziņu, un

k o n s t a t ē j a :

2014.gada 05.novembrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā saņemts prasītāja SIA "CEMEX" 2014.gada 04.novembra prasības pieteikums pret atbildētāju SIA "BŪVMATERIĀLI AN" par prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu (apvērsuma prasība), zaudējumu kopsummā EUR 151`601,54 apmērā piedziņu. Prasības pieteikumā tika ietverts arī pieteikums par prasības nodrošināšanu.

Prasības pieteikumā cita starpā ir norādīts, ka ar 2014.gada 06.oktobra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas lēmumu lietā Nr. 3-12/6039 (turpmāk- Lēmums), tika nolemts pakļaut bezstrīdus piespiedu izpildei SIA "?????", reģistrācijas numurs 40003386821 (turpmāk – Cemex), it kā neizpildītās saistības, kas izriet no 2007.gada 02.aprīļa zemes nomas līguma un 2010.gada 08.aprīļa pielikuma Nr. 6 pie 2007.gada 02.aprīļa nomas līguma, noslēgtiem starp sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Būvmateriāli AN", reģistrācijas numurs 40003187007 (turpmāk – Būvmateriāli AN), kā iznomātāju un ??m?? kā nomnieku, par kopējo summu EUR 141`633,52, tai skaitā, galvenais parāds (nesamaksātā nomas maksa) EUR 117'962,37, līgumsods par nomas maksas kavējumu EUR 23`671,15.

Kopš 2007.gada 02.aprīļa ??m?? kā nomnieks no Būvmateriāli AN nomā zemi un telpas, kas atrodas /adrese/.

2007.gada 02.aprīlī starp ??m?? kā nomnieku un Būvmateriāli AN kā iznomātāju tika noslēgts zemes nomas līgums (turpmāk - Zemes nomas līgums), saskaņā, ar kuru ??m?? ieguva tiesības izmantot (nomāja) Zemes nomas līgumā noteikto teritoriju /adrese/, ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, 0,7043 hektāru platībā (turpmāk– Teritorija), ??m?? komercdarbībai, proti, transportbetona ražošanai.

2007.gada 13.jūlijā starp ??m?? kā nomnieku un Būvmateriāli AN kā iznomātāju tika noslēgts nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. 0102 (turpmāk - Līgums Nr. 0102), par telpu ar kopējo platību 332 kvadrātmetri, kuras atrodas ēkā ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, un ar būvi saistīto zemesgabala daļu 299,49 kvadrātmetru platībā ar kadastra numuru /numurs A/pēc adreses: /adrese/ nomu.

2008.gada 01.martā starp ??m?? kā nomnieku un Būvmateriāli AN kā iznomātāju tika noslēgts nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. 0103 (turpmāk - Līgums Nr. 0103), par telpu, kas atrodas ēkā ar kadastra apzīmējumu /numurs C/, /adrese A/, kā arī būvi, kurā šīs telpas atrodas, saistītā zemes gabala daļas nomu. Telpas, kas iznomātas saskaņā ar Līgumu Nr. 0102 un Līgumu Nr. 0103 kopā turpmāk - Telpas.

2010.gada 08.aprīlī ??m?? un Būvmateriāli AN vienojās par pielikumu Nr.6 pie Zemes nomas līguma (turpmāk - Zemes nomas līguma pielikums Nr.6). Ar Zemes nomas līguma pielikumu Nr.6 ??m?? un Būvmateriāli AN vienojās izteikt Zemes nomas līguma 2.1.punktu sekojošā redakcijā: [...] iznomātājs samazina nomniekam nomas maksu, piešķirot atlaidi 20% apmērā nomas periodam no 01.07.2009. līdz 31.12.2010. un līdz ar to nomas maksa šim periodam sastāda EUR 4'680 (četri tūkstoši seši simti astoņdesmit eiro) mēnesī un pievienotās vērtības nodoklis 21% EUR 982,80 (deviņi simti astoņdesmit divi eiro 80 centi) apmērā, kas kopā mēnesī sastāda EUR 5'662,80 (pieci tūkstoši seši simti sešdesmit divi eiro 80 centi). Nomas maksa ar atlaidi tiek maksāta sākot ar 01.04.2010., nomniekam katru mēnesi samaksājot iznomātājam summu EUR 3'511,20 un pievienotās vērtības nodokli EUR 737,35, kopā EUR 4248,55.

Zemes nomas līgums, Līgums 0102 un līgums 0103 paredz Cemex tiesības izmantot Teritoriju un Telpas Cemex komercdarbības nodrošināšanai. Tāpat saskaņā ar noslēgto līgumu nosacījumiem Būvmateriāli AN ir pienākums nepamatoti netraucēt Cemex lietot Teritoriju un Telpas. Līdz 2013.gada oktobrim Cemex tika nodrošināta iespēja lietot Telpas un Teritoriju atbilstoši noslēgtajiem nomas līgumiem.

2013.gada 7.oktobrī Cemex darbinieks, betona ražošanas vadītājs /pers. A/ konstatēja, ka durvis, lai piekļūtu Telpām, bija aizslēgtas ar piekaramo atslēgu un nomātajās Telpās nebija iespējams iekļūt. 2013.gada 14.oktobrī minēto faktu fiksējz zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods.

2013.gada 15. un 17.oktobrī apsardzes darbinieki, kas veic Teritorijas apsardzi, Teritorijā neielaida Cemex kravas automašīnas un darbiniekus. 2013.gada 17.oktobrī šo faktu fiksēja zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods.

2013.gada jūnijā nomātajā Teritorijā un Telpās izvietotā ??m?? transportbetona ražotne tika pārdota, betona ražošana tika pārtraukta un ražošanas iekārtas, izņemot auto svarus un apsardzes posteni, tika demontētas un izvestas no Teritorijas un Telpām. Arī pēc faktiskas transportbetona ražošanas apturēšanas un ražotnes atsavināšanas ??m?? turpināja pildīt no noslēgtajiem nomas līgumiem izrietošās saistības pret Būvmateriāli AN un laicīgi veica Būvmateriāli AN par nomu izrakstīto rēķinu apmaksu.

2013.gada oktobrī ??m?? pieņēma lēmumu nomātajā Teritorijā un Telpās uzstādīt citu- mobilu, transportbetona ražotni un atsākt ražošanu nomātajā Teritorijā un Telpās. 2013.gada 29.oktobrī ??m?? vērsās Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālajā vides pārvaldē (turpmāk - VVD LRRVP) ar lūgumu sniegt norādījumus, lai ??m?? Teritorijā un Telpās varētu uzstādīt un ekspluatēt mobilo transportbetona ražotni. 2013.gada 22.novembrī ??m?? saņēma VVD LRRVP atbildi, kurā tika norādītas veicamās darbības, lai Teritorijā un Telpās varētu uzstādīt un ekspluatēt mobilo transportbetona ražotni

(turpmāk - VVD LRRVP atbilde). Cita starpā VVD LRRVP atbildē norādīja, ka Teritorijā ir nepieciešams izveidot pretinfiltrāciias segumu, šāda prasība noteikta ar 2012.gada 12.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 409 „Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamām cisternām". Cita starpā iepriekš spēkā esošie 2006.gada 16.maija Ministru kabineta noteikumi Nr. 400 „Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamajām cisternām", kas bija spēkā Zemes nomas līguma parakstīšanas brīdī, neuzlika par pienākumu nodrošināt pretinfiltrācijas segumu. Augstāk minēto normatīvo aktu izmaiņu rezultātā ??m?? būtu spiesta veikt ievērojamus ieguldījumus, lai nodrošinātu savas darbības atbilstību normatīvajiem aktiem un Zemes nomas līgumam.

Lai atrastu izdevīgāko piedāvājumu pretinfiltrācijas seguma izveidei, ??m?? veica potenciālo piegādātāju aptauju. Aptaujas rezultātā tika secināts, ka pretinfiltrācijas seguma izbūves izmaksas sastāda vismaz EUR 23'572,11 (divdesmit trīs tūkstoši pieci simti septiņdesmit divi euro 11 euro centi). Šīs izmaksas ir aprēķinātas, neieskaitot papildus izmaksas, kas ir saistītas ar betona sūknēšanu objektā, projektēšanu, būvuzraudzību un citām izmaksām.

Saskaņā ar Zemes nomas līguma 2.1.punktu tā sākotnējā redakcijā zemes nomas maksa mēnesī ir EUR 5'000 neieskaitot pievienotās vērtības nodokli. Attiecīgi viena gada nomas maksas apmērs ir EUR 60'000 un ceturtā daļa no viena gada nomas maksas ir EUR 15'000. Tā kā pretinfiltrācijas seguma uzstādīšanas izmaksas pārsniedz ceturto daļu no Teritorijas viena gada nomas maksas summas, par minētajiem apstākļiem 2014.gada 15.janvārī ??m?? informēja Būvmateriāli AN, norādot, ka VVD LRRVP atbildē norādītās prasības, kuras izvirzītas Zemes nomas līguma darbības laikā atbilstoši izmaiņām normatīvajos aktos, ir uzskatāmas par nepārvaramas varas apstākļiem, kas nepakļaujas ??m?? kontrolei un kurus ??m?? Zemes nomas līguma noslēgšanas brīdī nevarēja ne paredzēt, ne novērst. Atbilstoši Zemes nomas līguma 5.2.punktam apstāklis uzskatāms par nenovēršamu, ja tam patērējama vairāk kā ceturtdaļa no zemes gabala viena gada nomas maksas summas. Šādu nepārvaramas varas apstākļu - izmaiņas normatīvajos aktos - iestāšanās saskaņā ar Zemes nomas līguma nosacījumiem (5.1.punkts) atbrīvo no atbildības ??m?? par tā saistību pilnīgu vai daļēju neizpildi. Vienlaikus ??m?? informēja Būvmateriāli AN, ka sākot ar 2014.gada februāri ??m??, cita starpā pamatojoties uz Civillikuma 2147.pantu, aptur nomas maksas maksājumus un aicina Būvmateriāli AN uz sarunām, lai kopīgi vienotos par Zemes nomas līguma izbeigšanas kārtību.

2014.gada 13.maijā un 2014.gada 16.septembrī ??m?? saņēma Būvmateriāli AN brīdinājumus, kuros Būvmateriāli AN norāda, ka ??m?? ir izveidojies nomas maksas parāds.

2014.gada 19.maijā un 2014.gada 23.septembrī ??m?? uz šiem brīdinājumiem sniedza motivētus iebildumus. Jāuzsver, ka no Lēmuma izriet, ka 2014.gada 29.septembrī Būvmateriāli AN iesniegtajā pieteikumā par saistību bezstrīdus piespiedu izpildi pret parādnieku ??m?? ir nepamatoti norādīts ka ??m?? neesot sniedzis iebildumus uz Būvmateriāli AN nosūtītajiem brīdinājumiem. No pielikumā esošajiem dokumentiem nepārprotami izriet, ka ??m?? ir sniedzis motivētus iebildumus uz Būvmateriāli AN nosūtītajiem brīdinājumiem.

Ar Lēmumu apmierinātais Būvmateriāli AN prasījums pret ??m?? EUR 141`633,52 apmērā, ko veido nesamaksātā nomas maksa un līgumsods par nomas maksas kavējumu, ir nepamatots pēc būtības.

??m?? nav izveidojies nomas maksas parāds par nepilnīgi samaksātu nomas maksu par laika posmu no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim.

Atbilstoši Zemes nomas līguma pielikuma Nr.6 nosacījumiem, laika posmā no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrlm Būvmateriāli AN turpināja izrakstīt rēķinus par nomas maksu, piemērojot Zemes nomas līguma pielikumā Nr. 6 noteikto atlaidi.

Zemes nomas līguma 2.3.punktā ir noteikts, ka nomas maksa tiek maksāta reizi mēnesī saskaņā ar Būvmateriāli AN izsniegtu rēķinu. Laika posmā no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim ??m?? pilnā apmērā un noteiktajā terminā ir apmaksājis visus Būvmateriāli AN izrakstītos rēķinus par Zemes nomas līgumā noteikto nomas maksu.

Tā kā laikā no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim Būvmateriāli AN ir izrakstījuši rēķinus par nomas maksu, ??m?? šos rēķinus ir apmaksājis un Būvmateriāli AN šo rēķinu apmaksu ir pieņēmusi, uzskatāms, ka starp Būvmateriāli AN un ??m?? ir panākta vienošanās (ar konkludentām darbībām) par nomas maksas samazināšanu, kas saskaņā ar Zemes nomas līgumu maksājama laikā no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim.

Ņemot vērā minēto, Būvmateriāli AN, laikā no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim izrakstot rēķinus par samazinātu nomas maksu un pieņemot šo rēķinu apmaksu, ir piekritis Zemes nomas līguma noteikumu maiņai (grozījumiem) un Būvmateriāli AN nav tiesību vienpusēji atkāpties vai atsaukt minētos Zemes nomas līguma grozījumus.

2011.gadā, 2012.gadā un 2013.gada 1.janvārī Būvmateriāli AN un ??m?? vairākkārt ir parakstījuši abpusējus aktus par norēķinu savstarpējo salīdzināšanu un nevienā no šiem dokumentiem Būvmateriāli AN uzrādījusi, ka ??m?? būtu Lēmumā norādītais maksājumu kavējums pret Būvmateriāli AN.

??m?? nav izveidojies nomas maksas parāds par nepilnīgi samaksātu nomas maksu par laiku no 2014.gada februāra līdz 2014.gada augustam.

2014.gada 15.janvārī ??m?? informēja Būvmateriāli AN, norādot, ka VVD LRRVP atbildē, kurā ir uzskaitīti VVD LRRVP norādījumi par veicamajām darbībām, lai ??m?? Teritorijā varētu veikt asfaltbetona ražošanu, norādītās prasības ir uzskatāmas par nepārvaramas varas apstākļiem, kā iestāšanās saskaņā ar Zemes nomas līguma nosacījumiem (5.1.punkts) ??m?? atbrīvo no atbildības par tā saistību pilnīgu vai daļēju neizpildi. Vienlaikus ??m?? informēja Būvmateriāli AN, ka sākot ar 2014.gada februāri ??m??, cita starpā pamatojoties uz Civillikuma 2147.pantu, aptur nomas maksas maksājumus un aicina Būvmateriāli AN uz sarunām, lai kopīgi vienotos par Zemes nomas līguma izbeigšanas kārtību.

Zemes nomas līguma 5.1.punktā ir noteikts, ka puse tiek atbrīvota no atbildības par pilnīgu vai daļēju līgumā paredzēto saistību neizpildi, ja šāda neizpilde ir notikusi nepārvaramas varas apstākļu dēļ, kurus nebija iespējams paredzēt līguma noslēgšanas brīdī, ne arī vēlāk novērst. Šādi nepārvaramas varas apstākļi ietver sevī notikumus, kuri parasti iziet ārpus cilvēka kontroles: plūdi, vētra, zemestrīce, kā arī karadarbība, nemieri, terorisms, normatīvo aktu izmaiņas un citi apstākļi, kas neļauj pusei turpmāk pildīt līgumā uzņemtās saistības.

Zemes nomas līguma 5.2.punktā ir noteikts, ka pusei, kura nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās dēļ nespēj izpildīt līgumā paredzētos pienākumus, jāpieliek visas pūles, lai novērstu šos apstākļus. Uzskatāms, ka apstāklis nav novēršams, ja tam patērējama vairāk kā ceturtdaļa no zemes gabala viena gada nomas maksas summas.

Viena gada nomas maksa saskaņā ar Zemes nomas līgumu ir EUR 60'000. ??m?? iespējamās izmaksas, lai nodrošinātu VVD LRRVP atbildē norādīto prasību, kas izvirzīta normatīvo aktu izmaiņu rezultātā, izpildi būtiski pārsniedz ceturtdaļu no zemes gabala viena gada nomas maksas.

Zemes nomas līguma 5.4.punktā ir noteikts, ka nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās gadījumā saistības, kas saskaņā ar līgumu izpildāmas kādai no pusēm, tiek pagarinātas par periodu, kura laikā nepārvaramas varas apstākļi paliek spēkā.

Ņemot vērā minētos Zemes nomas līguma noteikumus un Civillikuma 2147.panta nosacījumus, ??m?? nav pienākums maksāt nomas maksu saskaņā ar Zemes nomas līgumu par laika posmu no 2014.gada februāra līdz 2014.gada augustam.

Būvmateriāli AN nav rīkojies labā ticībā.

No Lēmuma skaidri izriet, ka Būvmateriāli AN, iesniedzot pieteikumu par saistību bezstrīdus izpildīšanu, nav rīkojušies labā ticībā un, iespējams, apzināti melojuši tiesai. Proti, Lēmumā, kurā tiesa atreferē Būvmateriāli AN pieteikumu, ir norādīts, ka ??m?? nav paziņojis savus iebildumus uz piedzinēja 2014.gada 8.maija un 2014.gada 12.septembra brīdinājumiem.

Šim prasības pieteikumam ir pievienoti iebildumi uz Būvmateriāli AN brīdinājumiem, kas ir nosūtīti Būvmateriāli AN un no kuriem skaidri un

nepārprotami redzams, ka ??m?? neatzīst parāda esamību pret Būvmateriāli AN, ko cita starpā pamato ar pušu starpā parakstītiem dokumentiem.

Tāpat no prasības pieteikumam pievienotajiem dokumentiem ir skaidri redzams, ka Būvmateriāli AN nav pildījuši noslēgto nomas līgumu nosacījumus un ir lieguši ??m?? piekļuvi Teritorijai un Telpām. Dēļ tā, ka ??m?? tika liegta pieeja Teritorijai un Telpām, ??m?? ir radušies zaudējumi, par ko ??m?? ir informējis arī Būvmateriāli AN. Tāpat Būvmateriāli AN nav ņēmuši vērā faktu, ka 2014.gada 15.janvārī ??m?? informēja Būvmateriāli AN par nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos, kas ??m?? atbrīvo no atbildības par tā saistību pilnīgu vai daļēju neizpildi laikā kopš 2014.gada februāra.

Būvmateriāli AN nav atsaukušies uz ??m?? vairākkārtīgiem aicinājumiem vienoties par noslēgto nomas līgumu izbeigšanu.

2014.gada 23.oktobrī Būvmateriāli AN nosūtīja ??m?? jaunu pretenziju, kura apliecina Būvmateriāli AN rīcību pretēji labai ticībai. Proti, nosūtītajā pretenzijā Būvmateriāli AN apgalvo, ka „??m?? ir ignorējusi tās 2014.gada 19.septembra vēstuli, un atteikusies no tikšanās valdes locekļu starpā, lai risinātu izveidojušos finansiālo situāciju". Šāds Būvmateriāli AN apgalvojums ir klaji nepatiess, jo ??m?? ir atbildējis uz Būvmateriāli AN 2014.gada 19.septembra vēstuli, norādot, ka ??m?? valdes locekļu komandējumu dēļ tikšanos nav iespējams norīkot Būvmateriāli AN piedāvātajā laikā, vienlaikus ??m?? piedāvāja organizēt tikšanos citā laikā. Šādi nepatiesi apgalvojumi, kā arī apstāklis, ka minētajā pretenzijā Būvmateriāli AN iekļāvuši nepamatotu piedraudējumu ??m?? saistību neizpildes gadījumā iesniegt pieteikumu ??m?? maksātnespējas procesa ierosināšanai, apliecina, ka Būvmateriāli AN rīkojas pretēji labas ticības principam.

Prasītājs secina, ka Būvmateriāli AN nav rīkojies labā ticībā un Būvmateriāli AN prasījums pret ??m??, kas izriet no Zemes nomas līguma un Zemes nomas līguma pielikuma Nr.6 atzīstama par spēkā neesošu, cita starpā, pamatojoties uz Civillikuma 1.pantu un 1415.pantu.

Prettiesiski aprēķināts līgumsods.

Neatkāpjoties no argumenta, ka ??m?? nav izveidojies nomas maksas parāds par nepilnīgi samaksātu nomas maksu saskaņā ar Zemes nomas līgumu, un ka Būvmateriāli AN prasība pret ??m??, kas izriet no Zemes nomas līguma un Zemes nomas līguma pielikuma Nr.6 atzīstama par spēkā neesošu, Būvmateriāli AN aprēķinātais līgumsods ir pārmērīgs.

Līgumsods aprēķināts, vadoties no Zemes nomas līguma 2.6.punkta, kurā ir pielīgts līgumsods 0,1% (viena desmitā daļa procenta) apmērā no nenomaksātās summas par katru kavējuma dienu.

Ar Lēmumu nolemts pakļaut bezstrīdus piespiedu izpildei parādnieka ??m?? neizpildītās saistības, kas izriet no Zemes nomas līguma un Zemes nomas līguma pielikuma Nr.6, par kopējo parāda summu EUR 141`633,52, tai skaitā, galvenais parāds (nesamaksātā nomas maksa) EUR 117'962,37 un līgumsods par nomas maksas kavējumu EUR 23'671,15.

Ņemot vērā Civillikuma 1717., 1724.[1]panta noteikumus un faktiskos lietas apstākļus, Būvmateriāli AN aprēķinātais ar Lēmumu bezstrīdus piespiedu izpildei pakļautā ??m?? saistība maksāt līgumsodu EUR 23`671,15 apmērā ir uzskatāma par pārmērīgu un tiesai līgumsoda apmērs ir jāsamazina.

Ņemot vērā minēto, ar lēmumu bezstrīdus piespiedu izpildei pakļautā CEmex saistība maksāt līgumsodu ir noteikta prettiesiski, proti, neievērojot Civillikuma 1717., 1724.[1]panta nosacījumus.

Cemex radušies zaudējumi.

Saskaņā ar AS „SEB banka" 2014.gada 08.oktobra izziņu, šajā datumā no ??m?? norēķinu konta uz zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus norēķinu kontu tika pārskaitīta summa EUR 151`601,54. Minēto summu veido ar Lēmumu bezstrīdus piespiedu izpildei pakļautā summa EUR 141`633,52 apmērā un Lēmuma izpildes izdevumi EUR 9`968.02 apmērā.

Pamatojoties uz Civillikuma 1770., 1772., 1773., 1779.pantu, ņemot vērā to, ka Būvmateriāli AN prasījums nav pamatots pēc būtības un tas ir prettiesisks, Būvmateriāli AN darbību rezultātā (t.i., nepamatota un nepatiesa pieteikuma iesniegšana Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļā par saistību bezstrīdus izpildīšanu) ??m?? ir radušies zaudējumi EUR 9'968,02 apmērā.

Šie zaudējumi ir tiešas Būvmateriāli AN prettiesīgās darbības dabiskās sekas, ko Būvmateriāli AN ir pienākums atlīdzināt.

2014.gada 09.oktobrī Cemex saņēma Lēmuma norakstu, tādēļ termiņš prasības celšanai pret kreditoru, lai apstrīdētu prasījumu, ir 2015.gada 09.aprīlis.

Ņemot vērā visu augstāk norādīto, kā arī pamatojoties uz Civillikuma 1., 1415., 1428., 1434., 1587., 1716., 1724.[1], 1905. un 2147.pantu, prasītājs lūdz tiesu: atbrīvot SIA „?????" no saistību izpildes pilnā apmērā pēc Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmuma lietā Nr.3-12/6039 par saistību bezstrīdus piespiedu izpildi un sakarā ar to atzīt par nepamatotu un spēkā neesošu sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Būvmateriāli AN" prasījumu pret SIA „?????" par neizpildīto saistību izpildi, kas izriet no 2007.gada 02.aprīļa zemes nomas līguma un 2010.gada 08.aprīļa pielikuma Nr. 6 pie 2007.gada 02.aprīļa nomas līguma, noslēgtiem starp sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Būvmateriāli AN" kā iznomātāju un SIA „?????" kā nomnieku, par kopējo summu EUR 141'633,52, tai skaitā, galvenais parāds (nesamaksātā nomas maksa) EUR 117'962,37, līgumsods par nomas maksas kavējumu EUR 23'671,15; piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Būvmateriāli AN" EUR 141'633,52, ko tā ir saņēmusi saistību bezstrīdus piespiedu izpildes procesā pēc Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmuma lietā Nr.3-12/6039, par labu SIA „CEMEX"; piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Būvmateriāli AN" SIA „CEMEX" radušos zaudējumus EUR 9'968,02 apmērā par labu SIA „CEMEX"; piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Būvmateriāli AN" par labu SIA „CEMEX" visus tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneša S.Lorenca 2014.gada 13.novembra lēmumu nolemts apmierināt SIA "CEMEX" pieteikumu par prasības nodrošināšanu un prasības summas EUR 151`601,54 apmērā nodrošināšanai līdz lietas izskatīšanai pēc būtības: apķīlāt maksājumus, kuri SIA "BŪVMATERIĀLI AN", reģistrācijas Nr. 40003187007, pienākas no trešajām personām, tajā skaitā naudas līdzekļus kredītiestādēs un citās finanšu institūcijās; ierakstīt ķīlas tiesības atzīmi attiecībā uz SIA "BŪVMATERIĀLI AN", reģistrācijas Nr. 40003187007, piederošo nekustamo īpašumu /adrese/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/ar kadastra Nr. /numurs A/.

2014.gada 22.decembrī tiesā tika saņemti atbildētāja SIA "BŪVMATERIĀLI AN" 2014.gada 18.decembra paskaidrojumi, kuros cita starpā norādīts, ka SIA "BŪVMATERIĀLI AN" prasītāja prasību pilnībā neatzīst un uzskata to par nepamatotu un noraidāmu tālāk norādīto faktu un apsvērumu dēļ.

Pirmkārt, SIA „Būvmateriāli AN" pieder nekustamais īpašums, kas atrodas /adrese/ (ar Rīgas pilsētas būvvaldes 2014. gada 12. augusta lēmumu Nr. BV-14-670ls īpašumam adrese mainīta uz /adrese/), un kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 59788 m^2, kadastra Nr. /numurs A/. SIA „Būvmateriāli AN" īpašumtiesības uz minēto nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs D/, turpmāk tekstā - Nekustamais īpašums.

2007. gada 02. aprīlī starp SIA „Būvmateriāli AN" kā iznomātāju un SIA "CEMEX" kā nomnieku tika noslēgts Zemes nomas līgums, turpmāk tekstā - Līgums, saskaņā ar kura noteikumiem SIA „Būvmateriāli AN" nodeva SIA „CEMEX" nomā tai komercdarbības veikšanai nepieciešamo daļu no Nekustamā īpašuma, tas ir - zemesgabalu ar kopējo platību 0,7043 ha, kadastra Nr. /numurs A/, turpmāk tekstā - Zemesgabals, un kura robežas tika norādīts zemes robežu plānā. Līgums nav apstrīdēts un ir spēkā esošs.

Starp pusēm nodibinājās nomas līguma tiesiskās attiecības (Civillikuma 2112.pants.). Ar Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses Ievas Zabarovskas 2007. gada 06. jūnija lēmumu (žurnāls Nr. 300002081562), Līgums un no tā izrietošā nomas tiesība uz Zemesgabalu līdz 2017. gada 02. aprīlim tika nostiprināta zemesgrāmatā, ko liecina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā Nr. /numurs D/. Minētais ieraksts joprojām nav dzēsts un ir spēkā esošs.

Zemesgabala robežas dabā SIA „CEMEX" tika ierādītas, kā arī saskaņā ar Līguma 3.1.punktu SIA „CEMEX" Zemesgabalu apņēmās izmantot savas komercdarbības veikšanai: transportbetona ražotnes izveidei, noliktavu un biroja telpu izvietošanai, kuru uzskaitījums tika norādīts Līguma pielikumā Nr.3: 1) dozēšanas cehs ar cementa tvertnēm un grants nodalījumu; 2) pārstrādes sistēma; 3) uzglabāšanas teritorija ar atbalstsienām; 4) konteineri; 5) iekšējie ceļi, žogs, vārtu sistēma; 6) svēršanas sistēma. Uz Zemesgabala SIA „CEMEX" uzbūvēja 6 (sešas) ēkas, ko SIA „CEMEX" uz sava vārda reģistrēja Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, kā arī tās uzsāka ekspluatēt:

-apsardzes ēka ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs E/;

-autosvari ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs F/;

-ūdens rezervuārs ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs G/;

-cementa siloss ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs H/;

-betona ražotne ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs I/;

-inerto materiālu noliktava ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs J/.

Minētās ēkas ir attēlotas Apbūves plānā, kas pievienots šim paskaidrojumam. Tikai 2014.gada 21.augustā 4 (četras) no 6 (sešām) ēkām SIA "CEMEX izdzēsa no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas. 2 (divas) SIA "CEMEX" piederošās ēkas uz SIA "BŪVMATERIĀLI AN" Zemesgabala atrodas joprojām. Faktiski dabā Zemesgabalā atrodas 4 (četras) SIA "CEMEX" ēkas vai to pamati.

Viss iepriekšminētais apliecina to, ka:

1) Līgums joprojām ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs D/, Līgums ir spēkā esošs, un neviena no pusēm nav prasījusi tā pirmstermiņa izbeigšanu tiesā;

2) Līgums ir noslēgts uz 10 (desmit) gadiem, tas ir līdz 2017.gada 02.aprīlim.

3) SIA "BŪVMATERIĀLI AN" nekad nav piekritusi vienpusēji izbeigt Līgumu pirms termiņa;

4) Līguma 4.3.2.punkts nosaka, ka Līguma termiņu var beigt ar vienpusēju Nomnieka uzteikumu Līguma 4.4.punktā noteiktajos 3 (trīs) gadījumos;

5) nav iestājies neviens nosacījums (Līguma 4.4.punkts), kas dotu Nomniekam SIA "CEMEX" pamatu vienpusēji uzteikt līgumu;

6) tikai 2014.gada 21.augustā SIA "CEMEX" ir lūdzis no kadastra sistēmas izdzēst:

-apsardzes ēku ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs E/;

-autosvarus ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs F/;

-cementa silosu ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs H/;

-betona ražotni ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs I/;

7) uz SIA „CEMEX"" vārda Zemesgabalā joprojām VZD datu bāzē eksistē:

-inerto materiālu noliktava ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs J/

-ūdens rezervuārs ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs G/.

Otrkārt, SIA „CEMEX" prasības pieteikumā min faktu, ka SIA „BŪVMATERIĀLI AN" ir pienākums nepamatoti netraucēt SIA „CEMEX" lietot teritoriju un telpas. Šajā sakarā SIA „CEMEX" norāda tiesai uz 2 (divām) strīdus situācijām 2013. gada 07. un 15/17. oktobrī, ko fiksēja SIA „CEMEX" pieaicināts zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, kad it kā SIA „CEMEX" bija liegtas tiesības lietot telpas un teritoriju.

SIA „BŪVMATERIĀLI AN" norāda, ka vismaz 1 (viena) no 2 (divām) minētām strīdus situācijām neattiecās uz šo civillietu, jo, kā prasības pieteikumā norādījis SIA „CEMEX", tad starp pusēm bez Līguma (2007.gada 02. aprīļa Zemes nomas līguma) pastāv arī citas nomas tiesiskās attiecības pēc citiem savstarpēji nesaistītiem līgumiem: 2007.gada 13.jūlijā ir noslēgts nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.0102 par telpu nomu un 2008.gada 01.martā nekustamā īpašuma nomas līgums 0102 par telpu un būvju nomu.

2013.gada oktobrī SIA „BŪVMATERIĀLI AN" rakstiski informēja gan SIA „CEMEX", gan zvērinātu tiesu izpildītāju par to, ka ēkai, kurā „it kā nevar iekļūt SIA „CEMEX" " ir citas ieejas, kā arī zemesgabalam SIA „CEMEX" var piekļūt no 2 (divām) pusēm - no /adrese/ caur galvenajiem vārtiem, kā arī caur SIA „BŪVMATERIĀLI AN" piederošo neiznomāto zemesgabala daļu. Šajā gadījumā SIA „CEMEX" nevarēja piekļūt caur SIA „BŪVMATERIĀI AN" teritoriju, un ja caur SIA „BŪVMATERIĀLI AN" teritoriju iebraukt nebija iespējams, tad to var netraucēti izdarīt pa galvenajiem vārtiem.

SIA „BŪVMATERIĀLI AN" nekad nav traucējusi SIA „CEMEX" lietot minēto Zemesgabalu un telpas, kā arī nav pārkāpusi Civillikuma 2130. un 2131. panta prasības, kā arī minētais strīds 2013.gada 7. un 15/17. oktobrī tika atrisināts, līdz ar to SIA „CEMEX" iebildumi nav pamatoti. SIA „CEMEX" ir turpinājis maksāt noteikto nomas maksu un pretenzijas nav cēlis.

Jānorāda arī tas apstāklis, ka SIA „CEMEX" pieaicinātajai apsardzes firmai SIA „SP LEĢIONS" nekad nav bijušas problēmas ar apsardzes pakalpojumu nodrošināšanu /adrese/, tā kā SIA „CEMEX" tai bija nodevusi teritorijas atslēgas un nodrošinājusi brīvu piekļūšanu tai.

Treškārt, SIA „CEMEX" galvenais arguments vēlmei izbeigt Līgumu pirms termiņa ir tas, ka 2013.gada jūnijā SIA „CEMEX" transportbetona ražotne tika pārdota un viss izvests, kā arī tas, ka SIA „CEMEX" bija nepieciešams izveidot pretinfiltrācijas segumu (benzīnam), lai varētu ekspluatēt jaunu mobilo transportbetona ražotni, bet normatīvo aktu izmaiņas neļauj turpmāk izpildīt Līgumā noteiktās saistības.

2014.gada 15.janvāra vēstulē SIA „CEMEX" arī rakstiski informē SIA „BŪVMATERIĀLI AN", ka nav ieinteresēta Līguma darbībā un līdz vienoties par Līguma izbeigšanu, tā kā nevar izpildīt Valsts Vides dienesta un normatīvo aktu prasības.

SIA „CEMEX" nav tiesību būvēt jaunu pretinfiltrācijas segumu (benzīnam), lai varētu ekspluatēt jaunu mobilo transportbetona ražotni, jo tas ir pretēji Līguma noteikumiem un Zemesgabala izmantošanas mērķim.

Šajā gadījumā SIA „CEMEX" pretēji līgumam vienpusēji vēlējās izmainīt Līgumā nodoto Zemesgabala lietošanas mērķi, kā arī izmainīt Līguma pielikumu Nr.3, kā arī izmantot šo faktu kā argumentu Līguma pirmstermiņa laušanai. SIA „BŪVMATERIĀLI AN" tam nav piekritusi un norādījusi, ka SIA „CEMEX" iebildumi ir nepamatoti.

Tā kā Civillikuma 1587.pants nosaka, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus, tad SIA „CEMEX" jāturpina pildīt Līguma noteikumi un jāmaksā nomas maksa.

Tāpat arī Līguma 4.8.punkts nosaka, ka „Līguma termiņa beigās vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā Nomnieks (SIA „CEMEX") 6 (sešu) mēnešu laikā nojauc ēkas (būves) un atbrīvo Zemes gabalu no Nomniekam piederošām lietām (...) līdz brīdim, kad Nomnieks nodod iznomātājam (SIA „BŪVMATERIĀLI AN") Zemes gabalu, sastādot un parakstot Zemesgabala pieņemšanas - nodošanas aktu, Nomnieks turpina maksāt Iznomātājam šai līgumā minēto nomas maksu."

Līdz pat šim brīdim SIA „BŪVMATERIĀLI AN" ir tiesības prasīt nomas maksu par izmantoto Zemes gabalu, tā kā SIA „BŪVMATERIĀLI

AN" nav piekritis pirms termiņa lauzt minēto Līgumu, kā arī starp pusēm nav parakstīts Līguma 4.8. punktā noteiktais akts, kā arī Zemesgabals nav atbrīvots no ēkām.

Ceturtkārt, kas attiecas uz izveidojušos SIA "CEMEX" maksājuma saistību pret SIA "BŪVMATERIĀLI AN", tad tā ir tiesiski pamatota. Starp pusēm noslēgtais Līgums ir zemesgrāmatā ierakstīts terminēts nomas līgums ar pienākumu samaksāt nomas maksu, tādēļ tā atbilst Civilprocesa likuma 400.panta 1.daļas 3.punkta prasībām, kas pieļauj nodot neizpildīto saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanai. Sakarā ar to SIA „Būvmateriāli AN" izmanto tiesības vērsties Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļā ar attiecīgu pieteikumu un lūgt pakļaut no Līguma izrietošās, SIA „CEMEX" neizpildītās parāda saistības bezstrīdus piespiedu izpildīšanai.

Tā kā SIA "CEMEX" bija izveidojies ievērojams parāds, tad SIA "BŪVMATERIĀLI AN", nesagaidot parāda samaksu ārpustiesas ceļā, lūdza Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļai nodot bezstrīdus izpildīšanai piespiedu kārtībā SIA „CEMEX", saistību pret SIA „BŪVMATERIĀLI AN", kas izriet no Līguma (2007.gada 02.aprīļa Zemes nomas līguma), EUR 141633,52 (viens simts četrdesmit viens tūkstotis seši simti trīsdesmit trīs euro, 52 centi) apmērā, ko veido nomas maksas parāds EUR 117962,37 (viens simts septiņpadsmit tūkstoši deviņi simti sešdesmit divi euro, 37 centi) un aprēķinātais līgumsods par nomas maksas samaksas kavējumu EUR 23671,15 (divdesmit trīs tūkstoši seši simti septiņdesmit viens euro, 15 centi) apmērā.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļa ar 2014. gada 06. oktobra lēmumu nolēma nodot bezstrīdus izpildīšanai piespiedu kārtībā SIA „CEMEX", reģ.Nr. 40003386821, saistību pret SIA „BŪVMATERIĀLI AN", reģ.Nr. 40003187007, EUR 141633,52 (viens simts četrdesmit viens tūkstotis seši simti trīsdesmit trīs euro, 52 centi) apmērā. Lēmums stājās spēkā nekavējoties.

SIA "CEMEX" norāda, ka SIA "BŪVMATERIĀLI AN" ir rīkojies negodprātīgi, un iespējams, apzināti melojoši Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļai, proti pieteikumā SIA "BŪVMATERIĀLI AN" norādījis, ka SIA "CEMEX" nav paziņojis savus iebildumus un piedzinēja SIA "BŪVMATERIĀLI AN" 2014.gada 08.maija un 2014.gada 12.septembra brīdinājumiem. SIA "BŪVMATERIĀLI AN" izmanto aizmuguriskas metodes, kuras tiek pamatotas ar nepatiesiem argumentiem, un īstenotas ar sasteigtām un nepamatotām izpildu darbībām, kuras var nodarīt neatgriezenisku kaitējumu SIA "CEMEX".

SIA „BŪVMATERIĀLI AN", iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļā pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu, pieteikumā par SIA „CEMEX" iebildumiem nerunāja vispār, kā arī nekad nav apgalvojusi, ka SIA „CEMEX" nav cēlusi iebildumus (pretēji tam, kā to lēmumā par prasības nodrošinājuma līdzekļa piemērošanu uzskata tiesa, atreferējot SIA „CEMEX" pieteikumu. Šajā sakarā SIA „CEMEX" pati ir maldinājusi tiesu).

Civilprocesa likuma 404. panta 1. un 3.daļa nosaka, ka pieteikumā norāda, kādu saistību un pēc kāda akta kreditors lūdz pakļaut bezstrīdus piespiedu izpildīšanai, kā arī pievieno bezstrīdus piespiedu kārtībā izpildāmo aktu un tā norakstu; 2) dokumentu par valsts nodevas samaksu; 3) pierādījumu par brīdinājuma izsniegšanu parādniekam.

2014.gada 08.maijā SIA „Būvmateriāli AN", apdrošinātā sūtījumā nosūtot Brīdinājumu Nr.01-05/2014 (sūtījuma Nr.VV002966153LV), un 2014.gada 12.septembrī SIA „Būvmateriāli AN", apdrošinātā sūtījumā nosūtot atkārtoto Brīdinājumu Nr.01-09/2014 (sūtījuma Nr.VV002030742LV) ar paziņojumu par saņemšanu, ir atgādinājusi SIA „CEMEX" par nesamaksāto parādu un brīdinājusi par nodomu iesniegt tiesā pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu.

Minētais Civilprocesa likuma 404.pants neparedz piedzinējam norādīt to, vai parādnieks ir vai nav reaģējis uz minētiem brīdinājumiem, vēl jo vairāk, ka SIA „CEMEX" sniegtie iebildumi pēc būtības bija nepamatoti, kuru mērķis bija izvairīties no savu saistību izpildes.

SIA „BŪVMATERIĀLI AN" nekad nav melojusi tiesai, un nevienā vietā pieteikumā nav norādījusi, ka SIA „CEMEX"" nav paziņojis savus iebildumus.

Attiecībā par SIA "CEMEX" izveidojušās parāda aprēķinu, kas bija par pamatu nodot bezstrīdus izpildīšanai piespiedu kārtībā SIA „CEMEX" saistību pret SIA „BŪVMATERIĀLI AN", EUR 141633,52 (viens simts četrdesmit viens tūkstotis seši simti trīsdesmit trīs euro. 52 centi) apmērā, SIA „BŪVMATERIĀLI AN" norāda zemāk minēto:

Saskaņā ar Līguma noteikumiem SIA „CEMEX" apņēmās maksāt SIA „Būvmateriāli AN" nomas maksu Līguma 2.1.punktā noteiktajā apmērā, tas ir EUR 5000,00 un pievienotās vērtības nodokli 18% apmērā no šīs summas EUR 900,00, pavisam kopā EUR 5900,00 mēnesī, nomas maksu maksājot vienu reizi mēnesī līdz nākamā mēneša 10. datumam (Līguma 2.3.punkts).

Puses vienojās, ka atbilstoši Līguma 2.4.punkta noteikumiem SIA „Būvmateriāli AN" noformē rēķinu atbilstoši Latvijas grāmatvedības likumiem un ne vēlāk kā līdz 5.datumam izsniedz SIA „CEMEX". Tāpat Līguma 2.4.punktā tika uzsvērts, ka rēķina neiesniegšana neatbrīvo SIA „CEMEX" no pienākuma maksāt ikmēneša nomas maksu.

Atbildētājs norāda, ka Līguma 2.7.punktā puses vienojās, ka sākot ar 2008.gada 01.janvāri, nomas maksa tiks palielināta katru gadu, sākot no esošā gada 01.aprīļa, piemērojot ECB noteikto inflācijas koeficientu (Euro zone CPI index), kā arī papildus inflācijas koeficientam, nomas maksa tiks palielināta pēc katra zemes nodokļa pieauguma par nodokļa pieauguma summu, kas attiecas uz nomāto zemes gabalu, sākot ar nākamo mēnesi pēc zemes nodokļa pieauguma, kā arī nomas maksas maiņas nolūkā nav nepieciešams grozīt šo Līgumu.

SIA „CEMEX" godprātīgi uzsāka pildīt Līguma noteikumus un maksāja ikmēneša nomas maksu līdz 2010.gada aprīlim.

Pirms tam SIA „Būvmateriāli AN" 2009.gada 08.jūlijā nosūtīja paziņojumu par nomas maksas apmēru, kurā norādīja, ka ECB noteikto inflācijas koeficientu (Euro zone CPI index) 2008.gadam ir 3,3% apmērā, līdz ar to, sākot ar 2009.gada 01.aprīli ikmēneša nomas maksa sastādīs EUR 5851,94 un pievienotās vērtības nodoklis 21% EUR 1228,91, kas kopā sastāda EUR 7080,85. Analoģisks paziņojums tika nosūtīts gadu iepriekš - 2008.gada 13.martā par 2007.gadu, kurā ikmēneša nomas maksa tika palielināta uz EUR 5196,64 un 18% PVN EUR 935,40, kopā EUR 6132,04 saistībā ar koeficientu 3,2% un zemes nodokļa palielināšanu.

Šādai kārtībai un nomas maksas apmēram SIA"CEMEX" piekrita, ko liecina 2010.gada 08.aprīlī starp pusēm noslēgtais Pielikums Nr.6 2007.gada 2.aprīlī starp SIA „CEMEX" un SIA „Būvmateriāli AN" noslēgtajam zemes nomas līgumam, turpmāk tekstā - Pielikums Nr.6.

Ar minēto Pielikumu Nr.6 puses konstatēja, ka līdzšinējā nomas maksa sastāda EUR 5851,94 un pievienotās vērtības nodoklis (PVN) no šīs summas, bet tā kā SIA „CEMEX" radās īslaicīgas finansiālās grūtības, tad pēc SIA „CEMEX" lūguma SIA „Būvmateriāli AN" samazināja nomas maksas apmēru, piešķirot atlaidi SIA „CEMEX" 20% apmērā nomas maksai nomas periodam no 01.07.2009. līdz 31.12.2010, nosakot ka nomas maksa šim periodam sastāda EUR 4680,00 un 21% PVN no šīs summas EUR 982,80, kas kopā mēnesī sastāda EUR 5662,80. Tā kā nomas maksa ar atlaidi sākta maksāt tikai ar 2010.gada 01.aprīli, lai gan puses vienojas ka tā bija spēkā ar atpakaļejošu datumu jau no 2009.gada 01.jūlija, tad faktiski SIA „CEMEX" līdz 2010.gada 31.decembrim bija jāmaksā mazāka summa, tas ir EUR 3511,20 un pievienotās vērtības nodoklis EUR 735,35, kopā EUR 4248,55, tādējādi izlīdzinot maksājumus.

Pielikuma Nr.6 2.punktā puses vienojās, ka Pielikums Nr.6 stājas spēkā ar 2010.gada 08.aprīli un ir Līguma neatņemamā sastāvdaļa, bet nomas maksas atlaide spēku zaudē ar 2011.gada 01.janvāri

Tas nozīmē, ka, sākot ar 2011.gada 01.janvāri, SIA „CEMEX", bija jāmaksā ikmēneša nomas maksa jau bez atlaides, tas ir - EUR 5851,94 un pievienotās vērtības nodoklis (PVN) no šīs summas, kas netika darīts.

Jānorāda, ka SIA „BŪVMATERIĀLI AN" no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim grāmatvedības sistēmas nepilnību dēļ izrakstīja rēķinus, kuros bija norādīts kļūdains nomas maksas apmērs - tā bija mazāks, nekā sākotnēji pielīgtie EUR 5851,94 + PVN, līdz ar to, labojot kļūdu, SIA „BŪVMATERIĀLI AN" vēlāk piestādīja 3 (trīs) rēķinus par nomas maksas starpību.

Šādu kļūdu nebija pamanījusi arī SIA „CEMEX". Atbildētājs uzsver, ka starp pusēm nebija nekādas mutiskas vai rakstiskas vienošanās, ka pēc 2011.gada 01.janvāra SIA „CEMEX" turpina maksāt nomas maksu ar atlaidi.

Kā jau SIA „BŪVMATERIĀLI AN" norādīja, tad Līguma 2.4. punktā tika uzsvērts, ka rēķina neiesniegšana neatbrīvo SIA „CEMEX" no pienākuma maksāt ikmēneša nomas maksu, kā arī Līguma 6.4.punkts paredz, ka visi grozījumi Līgumā ir izteicami rakstiski.

Civillikuma 1587.pants nosaka parādnieka pienākumu izpildīt apsolīto, savukārt no Civillikuma 1828.panta izriet parādnieka pienākums saistību izpildīt noteiktajā laikā, negaidot sevišķi kreditora atgādinājumu.

Civillikuma 1835.pants nosaka, ka kreditors, labprātīgi saņemdams daļas izpildījumu, nezaudē, attiecībā uz vēl palikušo neizpildīto daļu, neko no savām tiesībām kā uz prasījumu visumā, tā arī uz blakus prasījumiem.

Civillikuma 2141.pants nosaka, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Neskatoties uz Pielikuma Nr.6 2.punktā noteikto, SIA „CEMEX" pretlikumīgi no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim turpināja maksāt samazināto nomas maksu EUR 3511,20 un pievienotās vērtības nodokli no šīs summas. Tikai sākot no 2013.gada 01.janvāra SIA „CEMEX" atsāka maksāt SIA „Būvmateriāli AN" Līgumā noteikto nomas maksu EUR 5851,94 apmērā un pievienotās vērtības nodokli no šīs summas līdz 2014.gada 31.janvārim, taču kopš 2014.gada februāra nomas maksājumi par februāri un martu vairs netika samaksāti.

SIA „CEMEX" bija izveidojies nomas maksas parāds par nepilnīgi samaksāto nomas maksu no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim, kā arī nomas maksas parāds pilnā apmērā par 2014.gada februāra un marta mēnesi.

Jānorāda, ka no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam PVN likme nomas darījumiem bija 22%, savukārt no 2012.gada 01.jūlija līdz pat šim laikam PVN likme ir 21%.

Kopš 2011.gada 01.janvāra SIA „CEMEX" neveica Nomas maksas maksājumus Līgumā noteiktā apmērā un kārtībā, savukārt kopš 2014.gada 01.februāra nomas maksas maksājumi tika pārtraukti pavisam, kas attēlots zemāk minētajā parāda aprēķinā (summas norādītas EUR):

1) 2011.gada 01.janvāris -31.decembris, PVN likme 22%

Līgumā pielīgtā nomas maksa EUR 5851,94 + 22% PVN, bet SIA „CEMEX" turpina maksāt EUR 3511,20 + 22%PVN, līdz ar to katru mēnesi izveidojas starpība EUR 2340.74 + 22% PVN. Divpadsmit mēnešu periodā parāds izveidojas: 12 x EUR 2340.74 + 22% PNV, jeb EUR 28088,88 + 22% PVN EUR 6179,55, pavisam kopā EUR 34268,43 par 2011.gadu;

2) 2012.gada 01.janvāris - 30.jūnijs, PVN likme 22%

Līgumā pielīgtā nomas maksa EUR 5851,94 + 22% PVN, bet SIA „CEMEX" turpina maksāt EUR 3511,20 + 22%PVN, līdz ar to katru mēnesi izveidojas starpība EUR 2340,74 + 22% PVN. Sešu mēnešu periodā parāds izveidojas: 6 x EUR 2340,74 + 22% PNV, jeb EUR 14044,44 + 22% PVN EUR 3089,78, pavisam kopā EUR 17134,22 par 2012.gada pirmajiem sešiem mēnešiem;

3) 2012 .gada 01.jūlijs - 31.decembris, PVN likme 21%

Līgumā pielīgtā nomas maksa EUR 5851,94 + 21% PVN, bet SIA „CEMEX" turpina maksāt EUR 3511,20 + 21% PVN, līdz ar to katru mēnesi izveidojas starpība EUR 2340,74 + 21% PVN. Sešu mēnešu periodā parāds izveidojas: 6 x EUR 2340,74 + 21% PNV, jeb EUR 14044,44 + 21% PVN EUR 2949,33, pavisam kopā EUR 16993,77 par 2012.gada pēdējiem sešiem mēnešiem.

Kopējais parāds par 2011. un 2012.gadu sastāda EUR 34268,43 + EUR 17134,22 +EUR 16993,77, kopā- EUR 68396.42.

Nesagaidot labprātīgu parāda samaksu EUR 68396,42 apmērā un nevarot strīdu atrisināt sarunu ceļā, SIA „Būvmateriāli AN" 2013.gada 29. novembrī izrakstīja Rēķinu Nr. 315 nomas maksas parādam (starpības piemaksai) par periodu no 2011.gada 01.janvāra līdz 31.decembrim un no 2012.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 06.janvārim EUR 51402,65 apmērā, kā arī Rēķinu Nr.316 nomas maksas parādam (starpības piemaksai) par periodu no 2012.gada 01.jūlija līdz 2013.gadam EUR 16993,77 apmērā, nosakot, ka samaksa jāveic līdz 2013.gada 15.decembrim.

Saskaņā ar Līguma noteikumiem SIA „CEMEX" apņēmās maksāt SIA „Būvmateriāli AN" nomas maksu Līguma 2.1.punktā noteiktajā apmērā vienu reizi mēnesī līdz nākamā mēneša 10. datumam (Līguma 2.3.punkts).

Atbildētājs norāda, ka SIA „CEMEX" tekošos nomas maksas rēķinus EUR 5851,94 + 21% PVN EUR 1228,91, kopā EUR 7080,85 mēnesī no 2013.gada 01 janvāra līdz 2014.gada 31.janvārim ir veikusi bez kavējumiem, taču nepamatoti ir kavējusi un nav samaksājusi SIA „Būvmateriāli AN" nomas maksu par 2014.gada februāra, marta, aprīļa, maija, jūnija, jūlija un augusta mēnešiem par kopējo summu EUR 49565,95, ko apliecina sekojoši neapmaksāti rēķini:

Nr.356- 7 080,85 EUR /apmaksas datums 10.03.2014.
Nr.362- 7 080,85 EUR/apmaksas datums 10.04.2014.
Nr.373- 7 080,85 EUR/apmaksas datums 10.05.2014.
Nr.385- 7 080,85 EUR/apmaksas datums 10.06.2014.
Nr.398- 7 080,85 EUR / apmaksas datums 10.07.2014.
Nr.410- 7 080,85 EUR/apmaksas datums 10.08.2014.
Nr.422- 7 080,85 EUR / apmaksas datums 10.09.2014.

Ņemot vērā iepriekš teikto, SIA „CEMEX" nomas maksas pamatparāds pēc Līguma sastādīja EUR 117962,37, ko veido iepriekš norādīto 9 (deviņu) rēķinu Nr.315, 316, 356.,362., 373., 385., 398., 410. un 422. kopsumma, tādēļ SIA „ BŪVMATERIĀLI AN" bija spiesta nodot saistību bezstrīdus izpildei.

Atbildētājs atgādina, ka Līguma 2.6.punktā puses vienojās, ka SIA „CEMEX" apņemas maksāt SIA „Būvmateriāli AN" par nomas maksas kavējumu līgumsodu 0,1% apmērā no nokavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu. Atbilstoši šiem noteikumiem SIA „Būvmateriāli AN" aprēķinājusi līgumsodu līdz 2014.gada 12.septembrim:

1) 29.11.2013. Rēķins Nr.315 par summu EUR 51402,65 - apmaksas termiņš 2013.gada 10.decembris. Nokavēto dienu skaits līdz 2014.gada 12.septembrim sastāda- 276 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 14187,13 (0,1% x 51402,65 x 276);

2) 29.11.2013. Rēķins Nr.316 par summu EUR 16993,77 - apmaksas termiņš 2013.gada 10.decembris. Nokavēto dienu skaits līdz 2014.gada 12.septembrim sastāda - 276 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 4690,28 (0,1% x 2413,12 x 276);

3) 04.02.2014. Rēķins Nr.356 par summu EUR 7080,85 - apmaksas termiņš 2014.gada 10.marts. Nokavēto dienu skaits līdz 2014.gada 12. septembrim sastāda -204 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 1444,49 (0,1% x 7080,85 x 204);

4) 03.03.2014. Rēķins Nr.362 par summu EUR 7080,85 - apmaksas termiņš 2014.gada 10.aprīlis. Nokavēto dienu skaits līdz 2014. gada 12.septembrim sastāda - 155 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 1097,53 (0,1% x 7080,85 x 155);

5) 04.04.2014. Rēķins Nr.373 par summu EUR 7080,85 - apmaksas termiņš 2014.gada 10.maijs. Nokavēto dienu skaits līdz 2014.gada

12.septembrim sastāda - 125 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 885,11 (0,1% x 7080,85 x 125);

6) 06.05.2014. Rēķins Nr.385 par summu EUR 7080,85 - apmaksas termiņš 2014.gada 10.jūnijs. Nokavēto dienu skaits līdz 2014.gada 12.septembrim sastāda - 94 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 665,60 (0,1% x 7080,85 x 94);

7) 03.06.2014. Rēķins Nr.398 par summu EUR 7080,85 - apmaksas termiņš 2014.gada 10.jūlijs. Nokavēto dienu skaits līdz 2014.gada 12.septembrim sastāda - 64 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 453,17 (0,1% x 7080,85 x 64);

8) 01.07.2014. Rēķins Nr.410 par summu EUR 7080,85 - apmaksas termiņš 2014.gada 10.augusts. Nokavēto dienu skaits līdz 2014.gada 12.septembrim sastāda - 33 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 233,67 (0,1% x 7080,85 x 33);

9) 01.08.2014. Rēķins Nr.422 par summu EUR 7080,85 - apmaksas termiņš 2014.gada 10.septembris. Nokavēto dienu skaits līdz 2014.gada 12.septembrim sastāda - 2 dienas, līdz ar to līgumsods ir EUR 14,16 (0,1 % x 7080,85 x 2).

Ņemot vērā iepriekš norādīto aprēķinātais līgumsods sastādīja EUR 23671,15, tas ir EUR 14197,13 + EUR 4690,28 + EUR 1444,49 + EUR 1097,53 + EUR 885,11 + EUR 665,60 + EUR 453,17 + EUR 233,67 +EUR 14,16.

1993.gada 01.marta likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma saistību tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 04.01.2014.) 21.pants nosaka, ka līgumiem, kuri noslēgti līdz 2013.gada 31.decembrim un kuros ietverts pienākums maksāt līgumsodu, ja šo līgumu darbība turpinās pēc 2014.gada 1.janvāra un līdz 2014.gada 31.decembrim par tiem nav celta prasība tiesā, ar 2015.gada 1.janvāri ir piemērojami grozījumi Civillikuma 1716., 1717. un 1722.pantā par līgumsoda noteikumiem un grozījumi Civillikuma 1843.pantā par parāda samaksas kārtību.

SIA "Būvmateriāli AN" gan iepriekš, gan 2014.gada 12.septembrī lūdza SIA „CEMEX" samaksāt parādu EUR 141633,52 apmērā līdz 2014.gada 23.septembrim, nosūtot brīdinājumu.

Civillikuma 1587.pants nosaka parādnieka pienākumu izpildīt apsolīto, savukārt no Civillikuma 1828.panta izriet parādnieka pienākums saistību izpildīt noteiktajā laikā, negaidot sevišķi kreditora atgādinājumu.

Civillikuma 1835.pants nosaka, ka kreditors, labprātīgi saņemdams daļas izpildījumu, nezaudē, attiecībā uz vēl palikušo neizpildīto daļu, neko no savām tiesībām kā uz prasījumu visumā, tā arī uz blakus prasījumiem.

Civillikuma 2141.pants nosaka, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

SIA „CEMEX" ne Līgumā noteiktajā punktā termiņā, ne rēķinos noteiktajā termiņā, ne arī vēlāk ar Līgumu pielīgtās saistības nav pildījusi, sakarā ar ko SIA „CEMEX" ir parādā SIA "Būvmateriāli AN" EUR 141633,52, līdz ar to SIA „BŪVMATERIĀLI AN" nodeva neizpildīto saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanai Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļā. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļa ar 2014.gada 06.oktobra lēmumu nolēma nodot bezstrīdus izpildīšanai piespiedu kārtībā SIA „CEMEX" saistību pret SIA „BŪVMATERIĀLI AN" EUR 141633,52 apmērā. Lēmums ir likumīgs un pamatots.

Nobeigumā SIA „BŪVMATERIĀLI AN" norāda, ka tā kā Līgums nav izbeigts un ir spēkā esošs, nomas maksas parāds turpina pieaugt par EUR 5851,94 + PVN ik mēnesi kā arī atbilstoši Līguma noteikumiem SIA „BŪVMATERIĀLI AN" turpina piestādīt rēķinus par nomas maksu.

Tā kā dažu paskaidrojumos minēto apstākļu pierādīšanai vai precizēšanai, iespējams vajadzēs papildus pierādījumus, kas pašlaik nav SIA „BŪVMATERIĀLI AN" rīcībā, SIA „BŪVMATERIĀLI AN" patur sev tiesības iesniegt tos vēlāk (ievērojot Civilprocesa 93.panta 3.daļas prasības) vai arī nepieciešamības gadījumā lūgt tos izprasīt tiesai.

Tāpat SIA „BŪVMATERIĀLI AN" gatavo pretprasību pret SIA „CEMEX" par nomas maksas parāda piedziņu līdz pat šim brīdim.

Ievērojot teikto, saskaņā ar Civilprocesa likuma 148.panta 2. un 3.daļu, atbildētājs lūdz tiesu SIA „CEMEX" prasību pret SIA „BŪVMATERIĀLI AN" noraidīt.

Tiesas sēdē prasītāja SIA "CEMEX" pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Jevgēnijs Salims pilnībā uzturēja prasību, lūdza tiesu to apmierināt, pamatojoties uz prasības pieteikumā izklāstītajiem apstākļiem un argumentiem.

Bez tam, atbilstoši Civilprocesa likuma 166.panta noteikumiem SIA "CEMEX" pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Jevgēnijs Salims tiesas sēdē nolasīja un iesniedza tiesai 2018.gada 12.oktobra rakstveida paskaidrojumus, kuros norādīts, ka prasītājs pilnībā uztur celto prasību un papildus prasības pieteikumā norādītajai argumentācijai vēlas paskaidrot sekojošo.

Nomas maksas parāds par laiku no 01.01.2011. līdz 31.12.2012.:

Rakstveida paskaidrojumos iebilstot pret Prasītāja norādi, ka sakarā ar visu rēķinu apmaksu nepastāv nomas maksas parāds par laiku no 01.01.2011. līdz 31.12.2012., Atbildētājs norādījis, ka šajā laikā posmā rēķini ar mazāku nomas maksu tika piestādīti grāmatvedības sistēmas nepilnību dēļ. Tomēr Atbildētājs uzskata, ka šāda kļūda neatbrīvo Prasītāju no pienākuma samaksāt nomas maksu pilnā apmērā pēc līguma - EUR 5851,94, jo

1) starp pusēm nebija mutiskas vai rakstiskas vienošanās, ka arī pēc 2011.gada 1.janvāra ir maksājama mazāka nomas maksa,

2) atbilstoši zemes nomas līguma 2.4.punktam rēķina neiesniegšana neatbrīvo Prasītāju no pienākuma maksāt nomas maksu, un

3) līguma 6.4. punkts nosaka, ka visi grozījumi Līgumā ir izteicami rakstiski.

Prasītājs uzskata šādus iebildumus par nepamatotiem.

Nepelna ievērību Atbildētāja norāde par grāmatvedības sistēmas nepilnībām. Ir saprotams, ka dažādu iemeslu dēļ var rasties kļūdas, tai skaitā kļūdaini izrakstītais rēķins. Tai pašā laikā vienādu rēķinu izrakstīšanu divu gadu laikā nekādi nevar atzīt par "grāmatvedības sistēmas nepilnību", kā to mēģina pasniegt Atbildētājs. Turklāt rēķinus parakstīja Atbildētāja vadītājs (direktors), tāpēc nav pamata atzīt, ka Atbildētājam nebija zināms par šādu rēķinu piestādīšanu. Vēl jo vairāk, šajā laika posmā Prasītājs un Atbildētājs parakstīja arī četrus aktus par norēķinu savstarpējo salīdzināšanu, tai skaitā uz 2013.gada 1.janvāri, kuros netika norādīts Atbildētāja apgalvotais nomas maksas parāds.

Ievērojot to, ka i) ilgstošā laika posmā Atbildētājs piestādīja Prasītājam ikmēneša rēķinus ar samazinātu nomas maksu, ii) bez iebildumiem pieņēma no Prasītāja šo rēķinu apmaksu un iii) parakstīja vairākus aktus par norēķinu salīdzināšanu, atzīstot parāda neesamību, secināms, ka ar šādu rēķinu piestādīšanu un to apmaksas pieņemšanu Atbildētājs noteikti izteicis savu piekrišanu nomas maksas samazināšanai laika posmā no 01.01.2011. līdz 31.12.2012., tāpēc ir pamats piemērot Civillikuma 1432. panta noteikumus - "kas klusējot vai noteikti izteic savu piekrišanu, tas ar to ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot".

Šo apstākli nemaina arī tas, ka zemes nomas līguma 6.4. punkts nosaka, ka visi grozījumi Līgumā ir izteicami rakstiski, jo zemes nomas līguma 2.7. punktā puses skaidri vienojās par to, ka "nomas maksas maiņas nolūkā nav nepieciešams grozīt šo Nomas līgumu".

Nav nozīmes Atbildētāja norādei, ka atbilstoši zemes nomas līguma 2.4. punktam rēķina neiesniegšana neatbrīvo nomnieku no pienākuma maksāt nomas maksu. Minētā punkta noteikumi ir piemērojami gadījumos, kad iznomātājs vispār neiesniedz nomniekam rēķinu, taču konkrētajos apstākļos notika pretējais - iznomātājs piestādīja rēķinu, kurā skaidri norādīja maksājamo nomas maksu, tāpēc zemes nomas līguma 2.4. punkta piemērošanai nav pamata.

Visbeidzot Prasītājs uzskata, ka attiecībā uz Atbildētāja prasījumu par zemes nomas maksas samaksu par laiku no 01.01.2011. līdz 31.12.2012. ir piemērojami Civillikuma 1862. un 1863. panta noteikumi.

Saskaņā ar Civillikuma 1862. pantu "katram kreditoram ir tiesība atteikties no sava prasījuma; ja viņš to nedara pēdējās gribas rīkojumā, tad šim nolūkam vajadzīga savstarpēja vienošanās starp viņu un parādnieku, t.i. saistības atcēlējs līgums". Savukārt Civillikuma 1863.pants nosaka, ka "atcēlēju līgumu var noslēgt arī ar darījuma dalībnieku klusējot izteiktu gribu".

Divu gadu laikā piestādot rēķinus ar samazinātu nomas maksu un bez iebildumiem pieņemot šo rēķinu samaksu, ko apliecina vairāku aktu par savstarpējo norēķinu salīdzināšanu parakstīšana, Atbildētājs atbilstoši Civillikuma 1862. un 1863.pantam ir atteicies no prasījuma par nomas maksas, kas pārsniedz rēķinos norādīto, samaksu par šo laiku. Attiecīgi Atbildētāja prasījums šajā daļā ir nepamatots un ir atzīstams par spēkā neesošu.

Nomas maksas parāds par laiku no 2014.gada februāra līdz augustam:

Prasītājs uzskata, ka tam nav izveidojies nomas maksas parāds par laiku no 2014.gada februāra līdz augustam, jo nomas maksa šajā laikā netika maksāta nepārvaramas varas apstākļu dēļ.

Normatīvo aktu izmaiņas, proti, Ministru kabineta 2012. gada 12. jūnija noteikumu Nr.409 "Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamām cisternām" pieņemšana un šo noteikumu piemērošana Prasītājam ar Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2013.gada 21.novembra paziņojumu, ir atzīstama par nepārvaramas varas apstākli, kas atbrīvo Prasītāju no saistību neizpildes sekām.

Būtiski ir tas, nepārvaramas varas apstākļu definīcija, konkrēti nepārvaramas varas apstākļi, kā arī šo apstākļu iestāšanās sekas noteica paši līdzēji zemes nomas līgumā. Līdz ar to vispirms jāizvērtē, vai Prasītāja norādītais apstāklis, proti, Ministru kabineta noteikumu Nr. 409 pieņemšana, šo noteikumu piemērošana Prasītājam un šādas piemērošanas sekas, ir atzīstamas par nepārvaramas varas apstākli atbilstoši līguma noteikumiem.

Atbilstoši zemes nomas līguma 5.1. punktam, Prasītājs un Atbildētājs vienojās, ka par nepārvaramas varas apstākļiem ir atzīstami apstākļi, kurus nebija iespējams paredzēt līguma noslēgšanas brīdī, ne arī vēlāk novērst. Kā redzams, līguma dalībnieki vienojās uzskatīt par nepārvaramas varas apstākļiem ne tikai apstākļus, kurus nevarēja paredzēt līguma noslēgšanas brīdi, bet arī apstākļus, kurus nav iespējams vēlāk novērst.

Savukārt līguma 5.2. punktā puses vienojās par kritērijiem, kuru dēļ nepārvaramas varas apstāklis ir atzīstams par nenovēršamu - ja tam patērējama vairāk kā ceturtdaļa no zemes gabala viena gada nomas maksas summas.

Normatīvo aktu izmaiņas līguma 5.1. punktā ir tieši norādītas kā nepārvaramas varas apstāklis. Uz normatīvo aktu izmaiņām ir attiecināmi arī objektīvie nepārvaramas varas apstākļa kritēriji: iestāšanās neatkarīgi no parādnieka gribas un nespēja tos paredzēt.

Judikatūrā un juridiskajā literatūrā atzīts, ka normatīvo aktu izmaiņas jau pēc savas būtības ir atzīstamas par nepārvaramas varas apstākļiem, kurus nevar paredzēt. Izņēmums varētu būt tikai tādā gadījumā, ja kāda persona mēģinātu atsaukties kā uz nepārvaramas varas apstākli uz tādu normatīvo aktu, kura pieņemšanas iespēja bija publiski apspriesta vai varēja būt zināma jebkurai personai vai komersantam. Konkrētajā gadījumā tika pieņemti tehniskie un ļoti specifiskie Ministru kabineta noteikumi, kuru pieņemšanu un to piemērošanu sev parastais komersants nevarēja paredzēt.

Šo secinājumu nevar ietekmēt ne tas, ka ražotnes modernizācija bija paša Prasītāja iniciatīva, ne arī tas, ka Ministru kabineta noteikumi Nr. 409 tika pieņemti vēl 2012.gada 30.jūnijā, kad Prasītājs veica komercdarbību savā vecajā ražotnē.

Atbilstoši zemes nomas līguma 3.1.punktam zemes gabals tika nodots Prasītāja lietošanā Prasītāja komercdarbības veikšanai, proti transportbetona ražošanai. Līguma 3.3. punkts paredzēja Prasītāja tiesības veikt komercdarbības veikšanai nepieciešamo būvju celtniecību, ievest un uzstādīt iekārtas, kā arī veikt citas darbības, kas nepieciešamas Prasītāja komercdarbībai.

Ievērojot minēto, ražotnes modernizācija nomātajā objektā atbilda gan līgumam, gan arī Prasītāja komercdarbībai, jo ražotnes modernizācija ļautu Prasītājam efektīvāk izmantot nomāto objektu un veikt savu komercdarbību tajā, ražojot transportbetonu, tādejādi gūstot lielāku peļņu. Līdz ar to ražotnes modernizācija nav uzskatāma par jaunu darbību, bet ir atzīstama par Prasītāja komercdarbības turpināšanu nomātajā objektā, uz ko pilnībā attiecas līguma noteikumi par nepārvaramas varas apstākļiem.

Konkrētajā gadījumā Prasītāja lēmums par modernākas ražotnes uzstādīšanu nomātajā objektā bija saistīts ar to, ka Atbildētājs atteicās vienoties par nomas līgumu pirmstermiņa izbeigšanu sakarā ar Prasītāja komercdarbības pārtraukšanu nomātajā objektā. Līdz ar to, it īpaši ņemot vērā to, ka nomas līgumi tika noslēgti ar vienīgu mērķi - transportbetona ražotnes izveide, nav pamata atzīt, ka modernākas transportbetona ražotnes uzstādīšana bija tikai paša Prasītāja iniciatīva.

Savukārt, tas, ka Ministru kabineta noteikumi Nr. 409 jau tika pieņemti pirms vecās ražotnes demontāžas un lēmuma pieņemšanas uzstādīt modernizētu ražotni, nevar būt šķērslis, lai atzītu šī normatīvā akta pieņemšanu par nepārvaramas varas apstākli.

Zemes nomas līguma noslēgšanas brīdī Ministru kabineta noteikumi Nr. 409 vēl nebija pieņemti, Prasītājs arī nevarēja paredzēt šī normatīvā akta pieņemšanu. Arī lēmuma par transportbetona ražotnes modernizāciju pieņemšanas brīdī Prasītājs nevarēja paredzēt, vai šī normatīvā akta prasības tiks piemērotas modernizētajai ražotnei, un ja tiks, tad kādā apmērā.

Šim pēdējam apstāklim ir izšķiroša nozīme, jo atbilstoši zemes nomas līguma 5.1. un 5.2. punktam tikai tāds nepārvaramas varas apstāklis, kurš nav novēršams, atbrīvo līguma dalībnieku no atbildības par saistību neizpildi. Kā jau tika norādīts, līguma 5.2. punktā līguma dalībnieki noteica kritērijus nepārvaramas varas apstākļa atzīšanai par nenovēršanu un saistīja to ar novēršanas izmaksu apmēra attiecību pret gada nomas maksu.

Līguma 5.2. punktā norādītais kritērijs - nepārvaramas varas apstākļa novēršanai nepieciešamo līdzekļu attiecība pret gada nomas maksu - ir ļoti būtisks, jo tieši no tā, vai nepārvaramas varas apstākļa novēršanas izmaksas pārsniedz vai nepārsniedz ceturto daļu no gada nomas maksas, līguma dalībnieki noteica nepārvaramas varas apstākļa ietekmi uz līguma neizpildes sekām, kā arī līguma izbeigšanu.

Izmaksas, lai nomātajā objektā izbūvētu pretinfiltrācijas segumu atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr. 409 prasībām, sastāda vismaz EUR 23 572,11 (SIA "Koro Būve" 12.12.2013. cenas piedāvājums pretinfiltrācijas seguma izbūvei, Prasītāja 01.10.2013. cenu lapa), kas ievērojami pārsniedz ceturto daļu no gada nomas maksas. Līdz ar to secināms, ka ir iestājies nepārvaramas varas apstāklis atbilstoši zemes nomas līguma 5.1. un 5.2. punktam, jo ir pieņemti tādi normatīvo aktu grozījumi, kuru novēršanas izmaksas pārsniedz pušu noteikto apmēru - ceturto daļu no gada zemes nomas maksas.

Ievērojot minēto, Ministru kabineta noteikumu Nr. 409 pieņemšana un to prasību piemērošana Prasītājam ir atzīstama par nepārvaramas varas apstākli atbilstoši zemes nomas līguma 5.1. un 5.2. punkta noteikumiem, kas atbrīvo Prasītāju no savu saistību neizpildes sekām.

Liegums Prasītājam piekļūt un lietot nomātos objektus:

Atbildētāja liegumu Prasītājam lietot nomātos objektus apstiprina sekojošie zvērinātu tiesu izpildītāju sastādītie akti par fakta fiksēšanu:

1) 2013.gada 14.oktobra zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda akts Nr. 364 par fakta fiksēšanu, kurā norādīts, ka ēkas /adrese/ durvis, kas aktam klātpievienotajā būves plānā ir atzīmētas ar oranžu krāsu, ir aizslēgtas ar piekaramo atslēgu (1.sējums,lietas lapa 62);

2) 2013.gada 17.oktobra zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda akts Nr. 371 par fakta fiksēšanu, kurā konstatēts, ka Prasītāja darbiniekam /pers. A/, ierodoties norobežotā teritorijā pēc adreses /adrese A/ un lūdzot teritorijas apsargam dot iespēju piekļūt telpām, kas atrodas ēkā ar kadastra apzīmējumu /numurs C/, /adrese A/, tika liegta piekļuve telpām (1.sējums, lietas lapa 65);

3) 2016.gada 02.septembra zvērinātas tiesu izpildītājas Ilutas Brokas akts Nr.00081/082/2016- AKT, kurā norādīts, ka 2016.gada 02.septembrī plkst. 9.45 namam /adrese/ ēkas durvis ir slēgtas un pie ēkas esošie vārti ir slēgti. Apsargs ir paziņojis, ka bez caurlaides nevar iebraukt teritorijā, bet caurlaidi dabūt nav iespējams, jo direktors, kura kompetencē ir šī jautājuma risināšana, nav uz vietas (3.sējums, lietas lapas 64-70).

Lietā atrodas arī Rīgas pašvaldības policijas dokumenti (13.04.2017. vēstule Nr. 6-6/RPKR-17- 582-nd, vecākā inspektora R.Jerumāna 09.06.2014. divi ziņojumi, administratīvā pārkāpuma protokols Nr. 510460282 no 09.06.2014. izdruka no Administratīvo pārkāpumu uzskaites sistēmas), no kuriem redzams, ka 09.06.2014. Prasītāja darbiniekiem tika liegta būvju demontāža nomātajā objektā, kā arī liegta izbraukšana no nomātā objekta.

Ņemot vērā zvērinātu tiesu izpildītāju aktos fiksēto, pašvaldības policijas materiālus, ir pamats atzīt, ka Atbildētājs bija liedzis Prasītāju ieiešanu nomātajā teritorijā, tādejādi liedzot izmantot nomātos objektus.

Turklāt nav nozīmes apstāklim, ka Prasītājs bija pārtraucis saimniecisko darbību nomātajos objektos, jo nomātā nekustamā īpašuma lietošana var notikt, arī neveicot tajā aktīvu komercdarbību, it īpaši ja komercdarbība ir transportbetona ražošana. Savukārt piekļuve nomātajam objektam nomniekam ir nodrošināma jebkura gadījumā, neatkarīgi no tā, vai nomnieks nomātajā objektā veic aktīvu komercdarbību. Piekļuves nomātajiem objektiem liegšana pati par sevi ir acīmredzams un nepārprotams pierādījums tam, ka nomniekam tiek liegta nomāto objektu lietošana.

Prasītājs ir iesniedzis pierādījumus tam, ka piekļuve nomātajiem objektiem tika liegta 2013.gada oktobrī (tiesu izpildītāja R.Vaivoda akti Nr. 364 un 371), 2014.gada jūnijā (pašvaldības policijas materiāli); 2016.gada septembrī (tiesu izpildītājas I. Brokas akts), proti, piekļuve nomātajiem objektiem tika liegta gandrīz trīs gadu garumā. Neviens normatīvais akts vai judikatūras atziņa neparedz, ka nomniekam ar noteiktu regularitāti jāceļ iebildumi vai jālūdz iznomātājam sniegt paskaidrojumus par iemesliem, kāpēc nomniekam tiek liegts lietot nomātās telpas. Turklāt iebildumu celšana un paskaidrojumu pieprasīšana par piekļuves lieguma iemesliem ir nomnieka tiesība, nevis pienākums, tāpēc šādas tiesības neizlietošana pati par sevi nevar kalpot par pierādījumu, ka nav bijusi liegta piekļuve nomas objektam. Tieši otrādi, ja nomniekam vairākas reizes pēc kārtas tiek liegta piekļuve nomātajiem objektiem, nomniekam ir pamats uzskatīt, ka šāda situācija turpināsies arī turpmāk, it īpaši, ja nomnieks ir pārtraucis saimniecisko darbību nomātajā objektā un ir par to paziņojis iznomātājam.

Atbildētāja prasījuma atzīšana par spēka neesošu:

Jau 2013.gada novembrī un decembrī bija iestājies nepārvaramas varas apstāklis - nepieciešamība izbūvēt pretinfiltrācijas segumu atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 409, par ko Prasītājs informēja Atbildētāju 2014.gada 15.janvārī ar vēstuli Nr. 19/01/2014. Tas nozīmē, ka Atbildētājs bija lūdzis, un tiesa nolēma pakļaut bezstrīdus piespiedu izpildei zemes nomas līgumā paredzētas Prasītāja saistības, kuru izpildes termiņš iestājās jau pēc nepārvaramas varas apstākļa iestāšanās.

Zemes nomas līguma 5.1.punktā ir noteikts, ka puse tiek atbrīvota no atbildības par pilnīgu vai daļēju līgumā paredzēto saistību neizpildi, ja šāda neizpilde ir notikusi nepārvaramas varas apstākļu dēļ, kurus nebija iespējams paredzēt līguma noslēgšanas brīdī, ne arī vēlāk novērst.

Līdzīgi noteikumi ir paredzēti Civillikuma 2147.pantā, atbilstoši kuram pienākums maksāt nomas maksu atkrīt, ja nomājamā lieta palikusi nelietota tāda notikuma dēļ, kuram nav devis iemeslu nomnieks vai īrnieks un kurš noticis bez viņa vainas, tai skaitā gadījumos, kad nomnieks nepārvaramas varas dēļ zaudē iespēju lietu lietot.

Vērtējot nepārvaramas varas apstākļa iestāšanos un tā ietekmi uz Prasītāja saistību izpildi, jāņem vērā zemes nomas līguma noslēgšanas un zemes gabala lietošanas mērķis - Prasītāja komercdarbības veikšana, proti, transportbetona ražotnes izveide. Tā kā nepārvaramas varas apstāklis atbilstoši zemes nomas līguma 5.1. un 5.2. punktam tieši ietekmēja nomātā zemes gabala lietošanas iespēju atbilstoši nomas līguma mērķim un priekšmetam, ir pamats atzīt, ka nepārvaramas varas apstākļa iestāšanās dēļ Prasītājs bija zaudējis iespēju lietot nomāto objektu atbilstoši līgumam, kas ir pamats Civillikuma 2147.panta noteikumu piemērošanai un Prasītāja atbrīvošanai no saistības maksāt nomas maksu pēc 2014.gada janvāra, kad bija jau iestājies nepārvaramas varas apstāklis un Prasītājs par to bija paziņojis Atbildētājam.

Atbildētāja prasījums samaksāt nomas maksu ir nepamatots arī tāpēc, ka pats Atbildētājs liedza Prasītājam piekļuvi nomātajam objektam un attiecīgu nomātā objekta lietošanu. Atbilstoši Civillikuma 1591., 2130. un 2131. pantam nomas līguma izpildīšanu var prasīt iznomātājs, kurš no savas puses līgumu izpildījis, proti nodevis lietu nomniekam un nav traucējis lietas lietošanu.

Par pamatu Atbildētāja prasījumam samaksāt zemes nomas maksu nevarēja kalpot arī apstāklis, ka uz zemes gabala palika Prasītāja būves. Zemes nomas līguma 4.8. punkts papildus Prasītāja saistībām nojaukt būves, paredzēja atsevišķu būvju nodošanu Atbildētājam bez atlīdzības, kā arī iespēju Atbildētājam atpirkt no Prasītāja būves vai citādi vienoties ar Prasītāju. Atbildētājam kā zemes īpašniekam bija arī tiesības nojaukt Prasītāja būves, kuras nebija reģistrētas kā patstāvīgs īpašuma objekts, uz Prasītāja rēķina, ja Prasītājs nepilda savas saistības nojaukt būves. Atbildētājs nav veicis nekādas darbības attiecībā uz būvēm, nav pieprasījis to nojaukšanu vai nodošanu Atbildētājam, bet tikai izmantojis būvju esamību, lai atteiktos vienoties par nomas līguma izbeigšanu un formāli uzturētu spēkā nomas līgumu, tādējādi radot formālu iemeslu savam prasījumam par nomas maksas samaksu apstākļos, kad nomnieks nomas objektu nelieto un tas atrodas pilnīgā Atbildētāja valdījumā un lietošanā.

Atbildētājam nav pamata arī atsaukties uz to, ka nav parakstīts zemes gabala pieņemšanas - nodošanas akts, jo vienīgais iemesls akta neparakstīšanai ir paša Atbildētāja nevēlēšanās šādu aktu parakstīt, lai varētu atsaukties uz nomas līguma formālu spēkā esamību. Atbildētājs nav norādījis, ka pieņemšanas - nodošanas akts netika parakstīts Prasītāja vainas dēļ.

Šāda Atbildētāja rīcība ir atzīstama par negodprātīgu savu tiesību izlietošanu, kas neatbilst Civillikuma 1.panta noteikumiem. Šāda rīcība nevar baudīt tiesas aizsardzību un kalpot par pamatu tiesiskiem prasījumiem.

Tā kā Prasītājs laika posmā, par kuru Atbildētājs pieprasīja nomas maksas samaksu (02.2014. - 08.2014.), zemes gabalu nav lietojis sakarā ar nepārvaramas varas apstākļa iestāšanos un Atbildētāja liegumu lietot nomas objektu, atbilstoši zemes nomas līguma 5.1. un 5.2. punktam, Civillikuma 2147., 1591., 2130. un 2131. pantam Prasītājs ir atbrīvots no saistības maksāt zemes nomas maksu un no atbildības par zemes nomas maksas nesamaksāšanu, tai skaitā arī no pienākuma maksāt līgumsodu.

Ievērojot minēto, Atbildētājam nebija tiesiska pamata iesniegt pieteikumu par saistības bezstrīdus piespiedu izpildi, jo pēc nepārvaramas varas apstākļa iestāšanās un lieguma piekļūt nomas objektam Prasītājam vairs nebija pienākuma maksāt zemes nomas maksu, bet Atbildētājam nebija tiesības prasīt zemes nomas maksas samaksu.

Tā kā Prasītāja saistība samaksāt zemes nomas maksu par laiku no 2014.gada februāra līdz augustam un attiecīgs Atbildētāja prasījums ar tiesneses lēmumu tika pakļauti bezstrīdus piespiedu izpildei, ir pamatota un apmierināma Prasītāja prasība par atbrīvošanu no saistību izpildes un prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu.

Samaksātās summas un zaudējumu atlīdzības piedziņa:

Atzīstot par spēkā neesošu Atbildētāja prasījumu, kas tika pakļauts bezstrīdus piespiedu izpildei, no Atbildētāja ir piedzenama prasījuma summa, kā arī zaudējumi, kas Prasītājam ir radušies sakarā ar zemesgrāmatas tiesneses lēmuma izpildi.

Ņemot vērā minēto, Prasītājs lūdz apmierināt prasību pilnībā, kā arī piedzīt no Atbildētāja visus tiesāšanās izdevumus.

Tiesas sēdē atbildētāja SIA „BŪVMATERIĀLI AN" pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Armands Zeps prasību neatzina, lūdza tiesu to noraidīt kā nepamatotu, pamatojoties uz rakstveida paskaidrojumos izklāstītajiem apstākļiem un argumentiem.

Bez tam, atbildētāja pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Armands Zeps paskaidroja, ka vispirms gribētu norādīt uz to, ka, iesniedzot šo prasības pieteikumu tiesā, un uz kā pamata daļēji tika pieņemts lēmums par prasības nodrošināšanu, bija SIA "CEMEX" izplatītās ziņas, ka atbildētājs esot rīkojies negodprātīgi un, iespējams, sniedzis nepatiesas ziņas par prasītāju, norādot, ka SIA "CEMEX" nav cēlusi iebildumus par šiem

brīdinājumiem. Tiesas Zemesgrāmatu nodaļā atbildētājs iesniedza pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildi. No šī pieteikuma ir skaidri un gaiši redzams, ka atbildētājs šādu apgalvojumu nevienā brīdī nav izteicis. Šāds apgalvojums ir redzams lēmumā par saistību bezstrīdus piespiedu izpildi. To kaut kādu nezināmu iemeslu dēļ ir izsecinājusi tiesa, bet šo saistību bezstrīdus piespiedu izpildes pieteikumu atbildētājs ir iesniedzis tiesā atbilstoši Civilprocesa likuma 404.pantam. Atbildētājs ir iesniedzis tiesā 9 rēķinus, kurus vajadzēja iesniegt pašam prasītājam. Pirms mēneša puses tikās apgabaltiesā citas lietas ietvaros, kurā pušu starpā arī bija strīds par nepārvaramas varas esamību. Apgabaltiesa ir izskatījusi pušu strīdu un taisījusi spriedumu. Par prasītāja iebildumiem par ko, kāpēc SIA "CEMEX" rēķini nav jāapmaksā- rēķini ir nepamatoti noformēti un par tādām summām puses nav vienojušās. Saistībā ar prasībā norādīto argumentu, ka prasītājam esot bijusi liegta piekļuve nomātajam zemes gabalam, atbildētāja pārstāvis vērš uzmanību, ka šīs lietas ietvaros ir jāņem vērā nevis vairāki līgumi, bet gan viens konkrēts pušu starpā noslēgtais 2007.gada 02.aprīļa līgums, kas ierakstīts Zemesgrāmatā. 2014.gada 06.oktobrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese pieņēma lēmumu nodot bezstrīdus piespiedu izpildīšanai saistības, kas izriet no zemesgrāmatā ierakstītā nomas līguma, datēta ar 02.04.2007., un saistības, kas izriet no 9 rēķiniem. Kopsumma veido šo pamatparādu- EUR 117 962,37. Lietā atrodas zemes nomas līguma pielikums Nr. 6 (l.l. 57), saskaņā ar kuru puses ir vienojušās par to, ka uz šī pielikuma parakstīšanas dienu nomnieks maksā nomas maksu EUR 5851 apmērā, bet pamatojies uz nomnieka SIA "CEMEX" lūgumu, iznomātājs samazina nomas maksu, piešķirot atlaidi 20% apmērā no nomas maksas laika posmā no 01.07.2009. līdz 31.12.2010. Tātad puses vienojās, ka nomas maksa tika samazināta uz EUR 4680 mēnesī. Atbildētājs vērš uzmanību pielikuma Nr. 6 2.punktam – par to, ka visi līguma noteikumi, kuri nav minēti pielikumā, paliek negrozīti. Pielikums stājies spēkā 2010.gada 08.aprīlī, ir līguma neatņemama sastāvdaļa un nomas maksas atlaide zaudē spēku ar 01.01.2011. Tātad puses skaidri un nepārprotami ir vienojušās par to, ka nomas maksas atlaide zaudē spēku ar 2011.gada 01.janvāri. Atbilstoši līguma 2.4.punktam, rēķina neiesniegšana neatbrīvo nomnieku SIA "CEMEX" no pienākuma maksāt nomas maksu. Atbilstoši līguma nobeiguma punktam, visi līguma grozījumi ir jāizdara rakstveidā. Attiecībā uz 2 rēķiniem Nr.315 un Nr.316, kur ir aprēķināta starpība, atbildētāja pārstāvis norāda uz apstākli, ka rēķins pats par sevi nerada nekādas saistības. Lai izrakstītu rēķinu, ir nepieciešama spēkā esoša saistība, kas pastāv starp pusēm, no kuras izriet maksāšanas pienākums. Tātad, atbildētājs, vēlāk konstatējis šo starpību, izrakstīja prasītājam minētos divus papildus rēķinus atbilstoši saistībai, no kuras maksāšanas pienākums izriet. Prasītāja minētos aktus par norēķinu savstarpējo salīdzināšanu ir parakstījušās abu uzņēmumu grāmatvedes. Kad SIA „BŪVMATERIĀLI AN" valdes loceklis konstatēja neatbilstību starp izrakstītajiem rēķiniem un pušu rakstveidā noslēgto darījumu, nekavējoties tika izrakstīti šie rēķini par maksājamās summas starpību. Likums nekādā veidā neliedz atbildētājam šādas tiesības izmantot. Starp pusēm nekad nav bijusi noslēgta rakstveida vienošanās par to, ka arī turpmāk tiks piemērota samazinātā nomas maksa. Dotajā gadījumā noteicošais ir līgums, kas reģistrēts Zemesgrāmatā un šī līguma pielikums Nr. 6, kurā puses bija vienojušās par maksājumu atlaidi, kas bija spēkā līdz 2011.gada 01.janvārim. SIA "CEMEX" ir liels uzņēmums, kas bija nonācis grūtībās, tādēļ SIA „BŪVMATERIĀLI AN", izrādot pretimnākšanu, noslēdzot rakstveida vienošanos, samazināja nomas maksu. SIA „BŪVMATERIĀLI AN" bija pamats šos rēķinus izrakstīt atbilstoši spēkā esošai saistībai, kas netika grozīta. Tie ir tie divi rēķini, bet pārējie septiņi rēķini ir izrakstīti par laika posmu no 2014.gada februāra līdz 2014.gada augustam. Atbildētājs uzskata, ka līgumsods ir piemērots samērīgi un likumīgi. Tajā laikā līgumsoda ierobežojumi likumā nebija noteikti. Par 2013.gadu un par 2014.gada janvāri SIA "CEMEX" rēķinus ir apmaksājusi, bet tā pārtrauca veikt maksājumus kopš 2014.gada februāra. Zemes nomas līguma 3.1.punktā puses vienojās, ka SIA „BŪVMATERIĀLI AN" nodod SIA "CEMEX" zemes gabalu lietošanā nomnieka komercdarbības veikšanai: transportbetona ražotnes izveidei, noliktavu un biroja telpu izvietošanai. Ēku un būvju saraksts ir minēts līguma pielikumā Nr. 3. Saskaņā ar šo pielikumu Nr. 3, SIA "CEMEX" apņēmās izbūvēt sešas ēkas, kas nepieciešamas transportbetona ražotnei. Tas arī tika izdarīts un šī ražotne sekmīgi darbojās, bet kā savā prasības pieteikumā prasītājs norāda (l.l. 6) "2013.gada jūnijā nomātajā teritorijā un telpās izvietotā CEMEX tansportbetona ražotne tika pārdota, betona ražošana tika pārtraukta un ražošanas iekārtas pārdotas. 2013.gada oktobrī CEMEX pieņēma lēmumu nomātajā teritorijā uzstādīt citu – mobilu, transportbetona ražotni". Lietas materiālos (2.sēj. l.l. 125) lapā ir VVD vēstule, kur SIA "CEMEX" iesniedza pieteikumu un atcēla esošo atļauju uz iepriekšējo ražotni un šajā iesniegumā tiek norādīts, ka iekārtas ir pārdotas uz Baltkrieviju un anulē šo atļauju. SIA "CEMEX", vēloties būvēt jaunu ražotni, VVD pieprasīja papildus izbūvēt pretinfiltrācijas segumu, ja SIA "CEMEX" vēlas būvēt degvielas uzpildes staciju. Līdz ar to SIA "CEMEX" radās papildus izdevumi. Projekts jaunas ražotnes izbūvei lietā nav iesniegts. Nav skaidrs, uz kāda pamata varēja taisīt kaut kādas tāmes, ja nav izstrādāts projekts, skice vai arhitekta plānošanas uzdevums. Atbildētāja ieskatā, prasītājs ir izdomājis formālu iemeslu līguma laušanai. Pušu starpā noslēgto līgumu tā spēkā esošajā redakcijā nekādā veidā neietekmē nepārvarama vara, jo SIA "CEMEX" netika liegts lietot līguma 3.1.punktā un līguma pielikumā Nr. 3 minētās būves, nebija nekādu šķēršļu veikt ražošanu šajā rūpnīcā. SIA "CEMEX" uzbūvēja sešas ēkas un lietoja tās. Tad SIA "CEMEX" izdomāja būvēt kaut ko jaunu un tādēļ esot radusies nepārvarama vara. Runa ir par notikumiem, kas risinājās 2013.gadā, taču Ministru kabineta noteikumi Nr. 409 tika pieņemti jau 2012.gada 12.jūnijā. Vispirms SIA "CEMEX" bija jāvienojas ar SIA „BŪVMATERIĀLI AN" par līguma pielikuma Nr. 3. grozījumiem, taču tas netika izdarīts. Saskaņā ar līguma 4.8.punktu objekts nav atbrīvots līdz pat šai dienai, jo pieņemšanas-nodošanas aktu puses nav parakstījušas. Bez tam, saskaņā ar līguma noteikumiem, par nepārvaramas varas apstākli bija jāziņo 3 dienu laikā. Ja prasītājs nepārvaramas varas apstākļa esamību konstatēja 2013.gada decembrī vai tad, kad tika sastādīta tāme, nav izprotams, kādēļ SIA "CEMEX" par to ziņoja tikai 2014.gada janvārī, februārī vai pat martā. Atbildētājs uzskata, ka prasītāja norādītais nepārvaramas varas apstāklis bija novēršams- SIA "CEMEX" varēja lietot būves atbilstoši līguma pielikumam Nr. 3. Prasītāja minētais nepārvaramas varas apstāklis neietekmēja zemes lietošanu atbilstoši pušu starpā noslēgtajam līgumam. SIA "CEMEX" iesniedza 15.01.2014. vēstuli par saistībām, kas izriet no zemes nomas līguma (1.sēj., l.l. 64), kurā SIA "CEMEX" norāda: „Informējam Jūs par to, ka SIA "CEMEX" aptur nomas maksas maksājumus, sākot ar 2014.gada februāri, un aicina SIA „BŪVMATERIĀLI AN" uz sarunām, lai kopīgi vienotos par līguma izbeigšanas kārtību". 03.04.2014. SIA "CEMEX" vēstulē par nomas līguma izbeigšanu (1.sēj., l.l. 156-157) ir norādīts, ka SIA "CEMEX" apņemas sakārtot īpašumu, nojaukt ēkas tuvākajā laikā, t.i., 2014.gadā. Pats prasītājs pirms tiesas sēdes iesniedza papildus pierādījumus, no kuriem ir redzams, ka tikai 2017.gadā SIA "CEMEX" ir uzsākusi būvju nojaukšanu. Lietā ir iesniegti zvērinātu tiesu izpildītāju J.Vildaus un G.Špēlas akti- objektu fotofiksācija. Katrā ziņā, neviens netraucēja SIA "CEMEX" lietot būves, un prasītāja minētais nepārvaramas varas apstāklis ir izslēdzams. Par teritorijas lietošanas liegšanu vai par būvju netraucētu lietošanu atbildētāja pārstāvis norāda, ka SIA „BŪVMATERIĀLI AN" nekad nav ierobežojusi SIA „CEMEX" tiesības lietot būves un zemi. Strīds varētu būt par dažām atsevišķām dienām, taču atbildētāja pārstāvis uzskata, ka arī tam nekādu pierādījumu nav. Lietā nav pierādījumu tam, ka prasītājam būtu liegta piekļuve objektam. Prasītājs līdz šim atbilstoši līguma 4.8. punkta noteikumiem nav nodevis šo īpašumu atbildētājam. Nav sastādīts akts un prasītājs īpašumu turpina lietot. Prasītājs lietā ir iesniedzis zemes nomas līgumu (1.sēj., l.l 27). Taču prasītājs, maldinot tiesu, ir iesniedzis vēl 2 līgumus (1.sēj., l.l. 40 un 48) par zemes un ēku nomu /adrese A/ un /adrese/, kas nav attiecināmi uz izskatāmo lietu. Šajā gadījumā pušu strīds izriet tikai no viena līguma un 9 rēķiniem. Zvērināta tiesu izpildītāja R.Vaivoda sastādītie akti un prasītāja pieteikto liecinieku liecības neattiecas uz strīdus līgumu, jo tie attiecas uz pavisam citiem objektiem, kam nav sakara ar strīdus līgumu. Lietā ir iesniegts policijas ziņojums (2.sēj., l.l. 219) un pielikumi, kas liecina par to, ka 2014.gada 09.jūnijā prasītāja darbinieki iebrauca teritorijā, kur veica svaru demontāžas darbus. Tātad piekļuve objektam prasītāja darbiniekiem netika liegta. Protokols tika sastādīts par to, ka nepariezi novietota transportlīdzekļa dēļ prasītāja darbiniekiem bija apgrūtināta izbraukšana no teritorijas, nevis piekļuve tai. Tātad līdz 2014.gada jūnijam nekādu šķēršļu nebija. Lietā ir iesniegta apsardzes firmas "SP Leģions" vēstule par to, ka šī firma SIA "CEMEX" uzdevumā apsargā teritoriju un tai ir nodotas arī objekta atslēgas (1.sēj., l.l. 195). Lietā ir iesniegti teritorijas fotoattēli (2.sēj., l.l. 119-123), kuros redzams, ka iekļūt teritorijā var pa diviem lieliem atsevišķiem vārtiem. Fotogrāfijā (2.sēj., l.l. 119) ir attēloti ar paceļamu barjeru (šlagbaumu) aprīkoti vārti, caur kuriem

teritorijā iekļuva prasītāja darbinieki, bet vēlāk tiem radās grūtības ar izbraukšanu no teritorijas. Fotogrāfijās (2.sēj., l.l. 122- 123) ir attēloti tie vārti, caur kuriem prasītāja darbinieks (liecinieks) nevarēja iebraukt citā teritorijā- /adrese A/. Taču šī teritorija nekādā veidā neattiecas uz to iznomāto zemes gabalu, kur atradās SIA "CEMEX" ražotne un ēkas. Atbildētāja pārstāvis uzskata, ka lietā nav pierādījumu tam, ka atbildētājs SIA „BŪVMATERIĀLI AN" būtu traucējis prasītājam SIA "CEMEX" lietot iznomāto zemi un ēkas vai liedzis tām piekļuvi. Tikai 2017.gadā SIA "CEMEX" norādīja, ka pusēm vajadzētu sākt aktīvāk sadarboties, lai gan SIA „BŪVMATERIĀLI AN" sadarbībā bija ieinteresēta arī iepriekš. Lietas materiālos (1.sēj., l.l. 161) atrodas SIA "CEMEX" vēstule, kurā tiek noraidīts SIA „BŪVMATERIĀLI AN" priekšlikums pušu pārstāvjiem satikties 2014.gada septembrī, lai atrisinātu izveidojušos situāciju.

Pēc prasītāja pieteiktā lūgumu uz tiesas sēdi tika uzaicināti un nopratināti liecinieki /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/.

Liecinieks /pers. B/ tiesas sēdē liecināja, ka viņš kopš 2007. vai 2008.gada strādā SIA „CEMEX", kur pašlaik ieņem betona ražošanas pārziņa amatu. Iepriekš /pers. B/ strādāja par betona ražošanas operatoru SIA "CEMEX" objektā/adrese/. /pers. B/ ir zināmi gadījumi, kad SIA „CEMEX" darbiniekiem tika traucēta šīs teritorijas un tajā esošo ēku lietošana. Viens no tādiem gadījumiem notika remonta zonā. Tā atradās 300-400 metru attālumā no betona ražotnes, ārpus SIA „CEMEX" norobežotās teritorijas. Bija vēl divi gadījumi, kad SIA „CEMEX" darbinieki no teritorijas veda ārā atlikušās iekārtas. Vienā no šiem gadījumiem piedalījās pats /pers. B/, bet par otru gadījumu viņam tika atstāstīts. Remonta zona ir īpašnieka, iespējams, SIA „BŪVMATERIĀLI AN", teritorija, kuras vienas ēkas viens posms tika nodots SIA "CEMEX" automašīnu remontdarbu vajadzībām. /pers. B/ precīzi neatceras, iespējams, ka pirms trim vai pieciem gadiem, SIA "CEMEX" darbiniekus neielaida remonta zonā, proti, viņi iekļuva teritorijā, apsarga pavadībā aizgāja līdz remonta zonai, bet nevarēja tajā iekļūt, jo durvīm priekšā bija atslēga. Tad tika pieaicināts zvērināts tiesu izpildītājs, kas sastādīja attiecīgu apliecinājumu. SIA "CEMEX" minētajā objektā ražoja betonu līdz brīdim, kad ražotne tika pārdota. Gadījums, kad remonta zonā SIA "CEMEX" darbinieki netika ielaisti, notika jau pēc tam, kad ražotne bija pārdota un betona ražošana tajā vairs nenotika. Otrais gadījums notika tad, kad SIA "CEMEX" darbinieki no ražotnes teritorijas veda ārā pēdējās iekārtas- viņi ieradās teritorijā, ar savām atslēgām atslēdza vārtus, iekļuva teritorijā, veica demontāžas darbus, kad vārtu priekšā tika novietota automašīna, traucējot izbraukšanu no teritorijas. Šajā gadījumā tika izsaukta policija, bija sastādīts protokols. Bija gadījums, kad SIA "CEMEX" darbiniekus teritorijā neielaida apsargs, kurš pieprasīja uzrādīt dokumentus un pilnvaras. Tad tika gan uzrādīti nepieciešamie dokumenti, gan pieaicināts zvērināts tiesu izpildītājs. Teritorijā atradās vieni vārti pie ražotnes, bet bija arī citi vārti. Caur vieniem vārtiem SIA "CEMEX" brauca uz remonta zonu. Iespējams, ka ir vēl kādi vārti, jo tajā vietā atrodas dzelzceļš, piebraucamie ceļi, taču precīzi /pers. B/ to nezina. Betona ražotne bija izvietota /adrese/, taču remonta zonas precīzu adresi /pers. B/ nevar nosaukt. Vispār, bija vairāki gadījumi, kad SIA "CEMEX" darbinieki netika ielaisti objektā- iespējams, ka trīs reizes remonta zonā, un vienu reizi- teritorijā. Katrā no šiem gadījumiem uz notikuma vietu tika pieaicināts zvērināts tiesu izpildītājs.

Liecinieks /pers. C/ tiesas sēdē liecināja, ka viņš kopš 2013.gada strādā SIA „CEMEX" par betona miksera vadītāju un hidroloģiskā manipulatora operatoru. SIA „CEMEX" bija betona ražotne /adrese/, kur tika bāzētas abas /pers. C/ darba automašīnas. Betona ražotnē līdz 2013.gadam tika ražots betons, kurš ar kravas automašīnām no ražotnes tika nogādāts uz dažādiem celtniecības objektiem. 2014.gada jūnijā, kad betona ražotne minētajā adresē jau bija slēgta, jo tā tika pārcelta uz citu vietu, /pers. C/ saņēma darba devēja uzdevumu ražotnes teritorijā demontēt lielus kravas svarus. No teritorijas /pers. C/ nevarēja vairs izbraukt, jo iznomātāja pārstāvji izbraucamo ceļu bija aizšķērsojuši ar savu automašīnu. Uz notikuma vietu tika izsaukta policija, kuras darbinieki sastādīja aktu, vainīgajai personai uzlika naudas sodu, un tikai pēc tam tika atbrīvots izbraucamais ceļš. Pēc tam ir bijis vēl kāds līdzīgs gadījums, kad SIA „CEMEX" darbiniekiem vajadzēja demontēt šlagbaumu, taču šo gadījumu /pers. C/ slikti atceras. Demontāžas darbu veikšanai teritorijā /pers. C/ brīvi iekļuva caur vārtiem, kuru atslēgu /pers. C/ bija iedevis kāds no SIA „CEMEX" darbiniekiem, iespējams, ka tas bija /pers. A/.

Liecinieks /pers. A/ tiesas sēdē liecināja, ka viņš jau 12 gadus strādā SIA „CEMEX", kur pašlaik ieņem produktu tehnoloģijas vadītāja amatu. Pirms tam /pers. A/ bija arī citi amati- viņš strādāja gan par ražošanas vadītāju, gan par kvalitātes daļas vadītāju. 2013.gada sākumā /pers. A/ mainījās amats, viņš kļuva atbildīgs par visu SIA „CEMEX" betona ražošanu, tostarp, arī objektā, kas atradās Bolderājā, iespējams, ka tā adrese bija /adrese/. SIA „CEMEX" lietotais objekts sastāvēja no trīs atsevišķiem līguma priekšmetiem. Viens no tiem bija zemes gabals, uz kura atradās betona ražotne. Otrs bija daļa no ēkas, ko SIA „CEMEX" nomāja laboratorijas un šoferu sadzīves vajadzībām, tur atradās ģērbtuves u.c. telpas. Šī ēka robežojās ar zemes gabalu, uz kura atradās ražotne. Trešais bija angārs jeb remonta zona. Tas atradās nedaudz citā vietā, blakus teritorijā. Betona ražošana šajā objektā notika apmēram līdz 2013.gada aprīlim vai maijam. Pēc tam ražotne tika pārdota un demontēta. /pers. A/ nezina, ko tieši SIA „CEMEX" bija ieplānojusi turpmāk darīt ar objektu. Pēc ražošanas pārtraukšanas objekta vārtu atslēga atradās pie SIA „CEMEX" darbinieka /pers. B/, vai arī pie apsardzes darbiniekiem citā SIA „CEMEX" ražotnē, netālu no lidostas. /pers. A/ ir zināmi gadījumi, kad SIA „CEMEX" darbiniekiem tika traucēta objekta lietošana. Cik /pers. A/ atceras, tad pirmais šāds gadījums bija 2013.gada vasarā vai rudenī, kad objektā atradās vairākas SIA "CEMEX" piederošās mantiskas vērtības: auto svari, konteineri, citas lietas, kad teritorijā iekļūt varēja, bet nebija iespējams piekļūt laboratorijas telpām, kas bija nomātajās iekštelpās, jo tām tika nomainīta atslēga. Tas notika jau pēc ražotnes demontāžas konkrētajā vietā. /pers. A/ kopā ar zvērinātu tiesu izpildītāju devās uz objektu, lai fiksētu šo faktu. Bija gadījums, kad SIA "CEMEX" darbinieki konstatēja, ka ražotnes teritorijā ir novietoti kaut kādi, visticamāk, ka SIA „BŪVMATERIĀLI AN" piederoši dēļi. Telpās iekšā SIA "CEMEX" darbinieki netika, konstatēja, ka remonta zona ir aizņemta ar kaut kādām citām mantām. Zvērināts tiesu izpildītājs fakta fiksēšanai uz objektu tika aicināts 2 vai 3 reizes. Iespējams, ka 2014.gadā, kad tika demontēti auto svari, SIA "CEMEX" darbinieki telefoniski informēja /pers. A/, ka ir bloķēta izbraukšana no teritorijas. Ierodoties objektā, /pers. A/ redzēja, ka izbraukšanu no teritorijas traucē kāda nepareizi novietota automašīna. Uz notikuma vietu tika izsaukta policija, kuras darbinieki vainīgajai personai uzlika naudas sodu par neatļautā vietā novietotu automašīnu. Toreiz notikuma vietā atradās arī SIA „BŪVMATERIĀLI AN" darbinieki.

Noklausījusies pušu pilnvaroto pārstāvju paskaidrojumus un liecinieku liecības tiesas sēdē, pārbaudījusi civillietas materiālus, novērtējusi tiesas rīcībā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa nāk pie slēdziena, ka prasība ir nepamatota un noraidāma zemāk izklāstītu apsvērumu dēļ:

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese L.Liepiņa 2014.gada 06.oktobrī pieņēma lēmumu civillietā Nr. 3-12/6093 (1.sēj., l.l. 20-23). Ar šo lēmumu nolemts apmierināt SIA „Būvmateriāli AN" pieteikumu un pakļaut bezstrīdus piespiedu izpildei parādnieka SIA „CEMEX", vienotais reģistrācijas Nr.40003386821, neizpildītās saistības, kas izriet no 2007.gada 2.aprīļa zemes nomas līguma un 2010.gada 8.aprīļa pielikuma Nr.6 pie 2007.gada 2.aprīļa nomas līguma, noslēgtiem starp SIA „Būvmateriāli AN", vienotais reģistrācijas Nr.40003187007, kā iznomātāju un SIA "CEMEX" vienotais reģistrācijas Nr.40003386821, kā nomnieku par kopējo parāda summu EUR 141633,52 (viens simts četrdesmit viens tūkstotis seši simti trīsdesmit trīs euro 52 centi), tai skaitā, galvenais parāds (nesamaksāta nomas maksa) EUR 117962,37 (viens simts septiņpadsmit tūkstoši deviņi simti sešdesmit divi euro 37 centi), līgumsods par nomas maksas kavējumu EUR 23671,15 (divdesmit trīs tūkstoši seši simti septiņdesmit viens euro 15 centi). Lēmums pamatots ar Civilprocesa likuma 400.panta pirmās daļas 3.punktu, 405.pantu. No lēmuma redzams, ka pieteicējs SIA „Būvmateriāli AN" pieteikumā par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu tiesai ir norādījis, ka nomas līguma termiņš ir 2017.gada 2.aprīlis. Parādnieks savas saistības nav pildījis un SIA "CEMEX" ir izveidojies nomas maksas parāds par nepilnīgi samaksāto nomas maksu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim, kā arī nomas maksas parāds pilnā apmērā par 2014.gada februāra, marta, aprīļa, maija, jūnija, jūlija un augusta mēnešiem un tā parāda summa uz 2014.gada 12.septembri ir EUR 117962,37, kā arī līgumsods par nomas maksas kavējumu EUR

23671,15, kas aprēķināts saskaņā ar nomas līguma 2.6.punktu, t.i. 0,1% no nenomaksātās summas par katru nokavējuma dienu. Kopējais parāds sastāda EUR 141633,52. Tiesneses L.Liepiņas lēmumā norādīts, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 400.panta pirmās daļas 3.punktu saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana pieļaujama pēc notariāli apliecinātiem vai zemesgrāmatā ierakstītiem terminētiem īpašuma nomas vai īres līgumiem, kas paredz nomnieka vai īrnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ atstāt vai nodot nomāto vai īrēto īpašumu (izņemot dzīvokli), kā arī pienākumu samaksāt nomas vai īres maksu. 2007.gada 2.aprīļa zemes nomas līgums ir ierakstīts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/. Ir ievēroti Civilprocesa likuma 404.panta noteikumi, pieteikumā ir norādīts galvenais parāds un procenti; pieteikumam pievienots augstāk minētais Nomas līgums, dokuments par valsts nodevas samaksu; ir ievēroti piekritības noteikumi. Tāpat pieteikumam pievienots 2014.gada 8.maija un 2014.gada 12.septembra brīdinājumi par parāda piedziņu saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas kārtībā, kurus parādnieks saņēmis 2014.gada 10.maijā un 2014.gada 15.septembrī, ko apliecina Latvijas Pasta 2014.gada 17.jūnija izziņa Nr.02.2-12.1/1653 par pasta sūtījumu un parādnieka paraksts uz Latvijas Pasta paziņojuma par iekšzemes un starptautiska sūtījuma saņemšanu/piegādi/izmaksu/reģistrēšanu (sūtījuma Nr.VV002030742LV). Līdz ar to ir ievērota parādnieka pienācīgas brīdināšanas kārtība.

Civilprocesa likuma 406.panta pirmā daļa noteic, ka gadījumā, ja parādnieks uzskata, ka kreditora prasījums nav pamatots pēc būtības, viņš sešu mēnešu laikā no lēmuma noraksta nosūtīšanas dienas var celt prasību pret kreditoru, lai apstrīdētu prasījumu. Prasība ceļama tiesā šajā likumā noteiktajā prasības celšanas vispārējā kārtībā.

Prasītājs SIA "CEMEX", izmantojot tam Civilprocesa likuma 406.panta pirmajā daļā noteiktās tiesības, likumā noteiktajā kārtībā un termiņā ir iesniedzis tiesā prasību pret SIA „BŪVMATERIĀLI AN" par prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu (apvērsuma prasību) un par zaudējumu piedziņu.

Prasījums par zaudējumu EUR 9'968,02 piedziņu no atbildētāja ir pamatots ar apstākli, ka šo zaudējumu summu veido zvērināta tiesu izpildītāja J.Vildaus aprēķinātie un no SIA "CEMEX" piedzītie Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmuma civillietā Nr. 3-12/6093 izpildes izdevumi (1.sēj., l.l. 151).

Ja tiesa atzīst prasību daļā par prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu (apvērsuma prasību) par nepamatotu un noraidāmu, par nepamatotu un noraidāmu attiecīgi arī jāatzīst prasību daļā par zaudējumu (ar tiesneses lēmuma izpildi saistīto izdevumu) piedziņu, jo tiesai nav pamata apšaubīt, ka zvērināts tiesu izpildītājs šos izdevumus ir aprēķinājis (1.sēj., l.l. 151) un no SIA "CEMEX" piedzinis likumīgi. Bez tam, arī pats prasītājs neapstrīd zvērināta tiesu izpildītāja veikto darbību likumību.

No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmuma civillietā Nr. 3-12/6093 (turpmāk tekstā arī- tiesneses lēmums) skaidri un nepārprotami redzams, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanai ir nodota konkrēta SIA "CEMEX" neizpildīta saistība, kas izriet no konkrēta zemesgrāmatā ierakstīta 2007.gada 02.aprīlī pušu starpā noslēgta zemes nomas līguma un šī līguma konkrēta 2010.gada 08.aprīļa pielikuma Nr. 6.

Līdz ar to, ievērojot Civilprocesa likuma 404.panta pirmās daļas, trešās daļas 1.punkta un 406.panta pirmās daļas noteikumus, izskatot pušu strīdu par prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu (apvērsuma prasību), tiesa vērtē tikai to kreditora prasījuma pamatotību, kuri nodoti saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanai ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmumu civillietā Nr. 3-12/6093.

Tātad, izskatot pušu strīdu, tiesa vērtē SIA „BŪVMATERIĀLI AN" prasījuma, kas noteikts ar pušu starpā 2007.gada 2.aprīlī noslēgto zemes nomas līgumu (1.sēj., l.l. 27- 33) un 2010.gada 8.aprīļa pielikuma Nr. 6 pie 2007.gada 2.aprīļa zemes nomas līguma (1.sēj., l.l. 57) pamatotību, proti, par SIA "CEMEX" nepilnīgi samaksāto nomas maksu laika posmā no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim un neveikto nomas maksu laika posmā no 2014.gada februāra līdz augustam EUR 117'962,37, kā arī par SIA „BŪVMATERIĀLI AN" aprēķināto līgumsodu EUR 23'671,15 par nomas maksājumu kavējumu. Kopējā SIA "CEMEX" apstrīdētā SIA „BŪVMATERIĀLI AN" prasījuma summa sastāda EUR 141'633,52 (EUR 117'962,37 + EUR 23'671,15 = EUR 141'633,52).

Neraugoties uz to, ka prasītājs lietā ir iesnidzis arī citus pušu starpā slēgtus darījumus, tostarp: 2007.gada 13.jūlija nekustamā īpašuma- telpu un zemes gabala /adrese/ nomas līgumu Nr. 0102 ar pielikumiem (1.sēj., l.l. 40-47); 2008.gada 01.marta nekustamā īpašuma- telpu un zemes gabala /adrese A/ nomas līgumu Nr. 0103 ar pielikumiem (1.sēj., l.l. 48-56), tiesa, izskatot SIA "CEMEX" apvērsuma prasību, šos darījumus un no tiem izrietošās pušu saistības nevērtē, jo šīs saistības ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmumu civillietā Nr. 3-12/6093 nav nodotas bezstrīdus piespiedu izpildīšanai, tātad uz izskatāmo apvērsuma prasību nav attiecināmas. Bez tam, Civilprocesa likuma 400.panta pirmās daļas 3.punkts paredz, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana pieļaujama pēc notariāli apliecinātiem vai zemesgrāmatā ierakstītiem terminētiem īpašuma nomas vai īres līgumiem, kas paredz nomnieka vai īrnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ atstāt vai nodot nomāto vai īrēto īpašumu (izņemot dzīvokli), kā arī pienākumu samaksāt nomas vai īres maksu. No lietas materiāliem (1.sēj., l.l. 24-26) redzams, ka zemesgrāmatā ir ierakstīts tikai un vienīgi pušu starpā 2007.gada 2.aprīlī noslēgtais zemes nomas līgums.

Lietā nav strīda par to, ka pušu starpā 2007.gada 2.aprīlī noslēgts zemes nomas līgums (1.sēj., l.l. 27- 33).

Atbilstoši 2007.gada 2.aprīļa zemes nomas līguma (turpmāk tekstā arī- līgums) 1.1.punktam, iznomātājs SIA „BŪVMATERIĀLI AN" nodeva nomniekam SIA "CEMEX" lietošanā nekustamo īpašumu- zemes gabalu 0,7043 hektāru platībā /adrese/.

Līguma 2.1.punkts noteic, ka zemes nomas maksa mēnesī ir EUR 5000, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli.

Līguma 2.6.punkts noteic, ka nomnieks maksā iznomātājam par nomas maksas samaksas kavējumu līgumsodu 0,1 % apmērā no nokavētā maksājuma summas par katru kavējuma dienu.

Līguma 2.7.punkts noteic, ka ar 2008.gada 01.janvāri nomas maksa tiks palielināta katru gadu, sākot no esošā gada 1.aprīļa, piemērojot iepriekšējā gada Eiropas Centrālās Bankas noteikto inflācijas koeficientu (Euro zone CPI index). Papildus inflācijas koeficientam, nomas maksa tiks palielināta pēc katra zemes nodokļa pieauguma par nodokļa pieauguma summu, kas attiecas uz nomāto zemes gabalu, sākot ar nākamo mēnesi pēc zemes nodokļa pieauguma.

Līguma 3.1.punkts noteic, iznomātājs ar līguma noslēgšanas dienu nodod nomniekam zemes gabalu lietošanā nomnieka komercdarbības veikšanai: transportbetona ražotnes izveidei, noliktavu un biroja telpu izvietošanai (ēku un būvju saraksts līguma pielikumā Nr. 3). Nodošanas brīdī zemes gabals ir atbrīvots no citām personām piederošām lietām, tomēr, ja šādas lietas tur atrastos, puses tās uzskatīs par pamestām, un nomnieks no tām var atbrīvot zemes gabalu tādā veidā, kādu viņš pats izvēlas.

Līguma 4.2.punkts noteic, ka līgums ir spēkā 10 gadus no tā spēkā stāšanās brīža.

Tādējādi, puses līgumā ir skaidri un nepārprotami vienojušās par konkrētu nomas priekšmetu- zemes gabalu 0,7043 hektāru platībā /adrese/.

Bez tam, puses līgumā ir vienojušās arī par konkrētu rīcību ar priekšmetiem, kas var atrasties uz prasītājam iznomātā zemes gabala.

Līguma 6.4.punkts noteic, ka līguma grozījumi izteicami rakstveidā. Līguma pielikumi izteicami rakstveidā.

2010.gada 08.aprīlī puses parakstīja pielikumu Nr. 6 2007.gada 2.aprīlī starp SIA "CEMEX" un SIA "Būvmateriāli AN" noslēgtajam zemes nomas līgumam (turpmāk tekstā arī- līguma pielikums Nr.6) (1.sēj., l.l. 57).

Līguma pielikuma Nr. 6 1.punkts paredz izteikt līguma 2.1.punktu sekojošā redakcijā:

"2.1. Uz šī pielikuma parakstīšanas dienu Nomnieks maksāja nomas maksu EUR 5 851,94 (pieci tūkstoši astoņi simti piecdesmit viens eiro 94

centi) mēnesī un pievienotās vērtības nodokli. Pamatojoties uz Nomnieka lūgumu Iznomātājs samazina Nomniekam nomas maksu, piešķirot atlaidi 20% apmērā nomas periodam no 01.07.2009. līdz 31.12.2010. un līdz ar to nomas maksa šim periodam sastāda EUR 4'680 (četri tūkstoši seši simti astoņdesmit eiro) mēnesī un pievienotās vērtības nodoklis 21% EUR 982,80 (deviņi simti astoņdesmit divi eiro 80 centi) apmērā, kas kopā mēnesī sastāda EUR 5,662,80 (pieci tūkstoši seši simti sešdesmit divi eiro 80 centi). Nomas maksa ar atlaidi tiek maksāta sākot ar 01.04.2010., Nomniekam katru mēnesi samaksājot Iznomātājam summu EUR 3511,20 un pievienotās vērtības nodokli EUR 737,35, kopā EUR 4248,55. Nomas maksa ir pilnīga un taisnīga atlīdzība par Zemes gabala lietošanu. Nomas maksa tiek maksāta eiro valūtā."

Līguma pielikuma Nr. 6 2.punkts noteic, ka visi Līguma noteikumi, kuri nav minēti Pielikumā, paliek spēkā negrozīti. Pielikums stājas spēkā 2010.gada 8.aprīlī un ir līguma neatņemama sastāvdaļa. Nomas maksas atlaide zaudē spēku ar 01.01.2011.

Civillikuma 1431.pants noteic, ka akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un ja viņam tajā tiesiskajā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība.

Tādējādi, tiesa konstatē, ka puses gan savā starpā noslēgtajā līgumā, gan tā pielikumā Nr. 6 ir skaidri un nepārprotami ir vienojušās par nomas priekšmetu, nomas maksājumiem, līgumsodu maksājumu kavējumu gadījumā, nomas maksājumu atlaidi un precīzu laika posmu, kurā ir spēkā šī atlaide, līguma noteikumu grozīšanas kārtību un formu.

Civillikuma 1587.pants noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Tiesai nav pamata apšaubīt, ka pušu starpā noslēgtais 2007.gada 02.aprīļa zemes nomas līgums un tā 2010.gada 08.aprīļa pielikums Nr. 6 ir atzīstami par tiesīgi noslēgtiem darījumiem.

Tiesā nav iesniegti pierādījumi tam, ka pušu starpā atbilstoši līguma 6.4.punkta noteikumiem rakstveidā būtu noslēgtas vēl kādas papildus vienošanās vai līguma grozījumi par nomas maksas atlaidi arī pēc 2011.gada 01.janvāra.

Civillikuma 1402.pants noteic, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Konkrētajā gadījumā prasītāja saistības maksāt atbildētājam nomas maksu un līgumsodu ir noteiktas ar tiesisku darījumu- pušu starpā noslēgto līgumu. Atbildētājs ir pamatoti norādījis, ka rēķinu izrakstīšana pati par sevi nekādas saistības nerada. Tādēļ, neraugoties uz to, ka SIA „BŪVMATERIĀLI AN" grāmatvedības darbinieku kļūdas dēļ, kā to apgalvo atbildētājs, prasītājam kādā laika posmā bija izrakstīti kļūdaini rēķini un pat parakstīti akti par savstarpējo norēķinu salīdzināšanu, tie neatbrīvo nomnieku SIA "CEMEX" no ar līgumu uzņemto saistību izpildes pilnā apmērā. Bez tam, lietā nav iesniegti pierādījumi tam, ka aktus par savstarpējo norēķinu salīdzināšanu (1.sēj., l.l. 146- 149) SIA „BŪVMATERIĀLI AN" vārdā ir parakstījusi ar pārstāvības tiesībām apveltīta persona.

Civillikuma 2141.pants noteic, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Civillikuma 1835.pants noteic, ka kreditors, labprātīgi saņemdams daļas izpildījumu, nezaudē, attiecībā uz vēl palikušo neizpildīto daļu, neko no savām tiesībām kā uz prasījumu visumā, tā arī uz blakus prasījumiem.

Līdz ar to, tiesa atzīst, ka sākot ar 2011.gada 01.janvāri nomniekam SIA "CEMEX" bija pienākums maksāt iznomātājam SIA „BŪVMATERIĀLI AN" nomas maksu līgumā paredzētajā pilnā, nevis samazinātā, apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.panta pirmo daļu, ka samaksa ir izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Prasītājs (nomnieks) SIA "CEMEX" lietā nav iesnidzis pierādījumus tam, ka laika posmā no 2011.gada 01.janvāra līdz 2012.gada 31.decembrim un no 2014.gada februāra līdz augustam būtu veicis atbildētājam (iznomātājam) SIA „BŪVMATERIĀLI AN" zemes gabala nomas maksājumus atbilstoši pušu starpā rakstveidā noslēgtā līguma noteikumiem.

Atbildētājs norāda, ka prasītājs nav veicis nomas maksājumus EUR 117'962,37 atbilstoši atbildētāja izrakstītajiem rēķiniem (3.sēj., l.l. 31-38).

Atbilstoši līguma 2.4.punkā noteiktajam, rēķina neizsniegšana neatbrīvo nomnieku no pienākuma maksāt nomas maksu. Bez tam atbildētājs 2014.gada 08.maijā un 2014.gada 12.septembrī nosūtīja prasītājam brīdinājumus ar lūgumu nomaksāt parādu (3.sēj., l.l. 25-31).

Šāda atbildētāja rīcība neliecina par to, ka pušu starpā likumīgā kārtā būtu bijusi panākta vienošanās par samazinātās nomas maksas piemērošanu arī pēc 2011.gada 01.janvāra, kā to savā paskaidrojumā apgalvo prasītājs.

Civillikuma 1.pants noteic, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības, bet Civillikuma 2391.pants noteic, ka nevienam nav tiesības netaisni iedzīvoties otram par ļaunu un uz tā rēķinu. Kas no tam cietis zaudējumu, tas var prasīt, lai atdod viņam to, ar ko un par cik otrs iedzīvojies. Tiesa atzīst, ka gadījumā, ja prasītājam bija pamats uzskatīt, ka pušu starpā ar konkludentām darbībām tiešām ir panākta vienošanās par samazinātās nomas maksas piemērošanu arī pēc 2011.gada 01.janvāra, prasītāja pienākums bija savlaicīgi vērsties pie atbildētāja ar lūgumu noformēt šo vienošanos rakstveidā, kā to paredz līguma 6.4.punkts. Pierādījumi tam lietā nav iesniegti.

Atbildētājs atbilstoši līguma 2.6.punkta noteikumiem ir aprēķinājis prasītājam līgumsodu EUR 23'671,15 par maksājumu kavējumiem laika posmā no 2013.gada 10.decembra līdz 2014.gada 12.septembrim (3.sēj., l.l. 21-22).

Civillikuma 1724^1.pants noteic, ka līgumsoda cietējs var lūgt samazināt pieprasīto līgumsodu līdz saprātīgam apmēram, ja tas ir pārmērīgs, salīdzinot ar neizpildīšanas vai nepienācīgas izpildīšanas radīto zaudējumu vai ņemot vērā citus apstākļus. Ja līdzēji vienojas, ka līgumsoda samaksa atsvabina šā soda cietēju no procentiem un augļiem, kas no viņa pienākas, kā arī zaudējumu atlīdzības, tad samazinātā līgumsoda apmērs nedrīkst būt mazāks par otram līdzējam nodarītajiem zaudējumiem.

Ņemot vērā konkrētās lietas apstākļus, ilgstošo laika posmu, kurā prasītājs nepildīja līgumsaistības, šo saistību apmēru, tiesa atzīst, ka prasītāja aprēķinātais un ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmumu civillietā Nr. 3-12/6093 piedzītais līgumsods nav pārmērīgs, salīdzinot ar neizpildīšanas vai nepienācīgas izpildīšanas radīto zaudējumu. Lietā nav iesniegti pierādījumi tam, ka objektīvi pastāvētu kādi citi apstākļi, uz kuru pamata tiesai būtu jāpiemēro Civillikuma 1724^1.panta nosacījumi un līgumsods jāsamazina.

Civillikuma 1588.pants noteic, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda.

Tādējādi, pat tajā gadījumā, ja atbildētājs (iznomātājs) SIA „BŪVMATERIĀLI AN" kaut kādā veidā būtu traucējis prasītājam (nomniekam) SIA "CEMEX" pilnvērtīgi lietot iznomāto zemes gabalu, nomniekam nebūtu likumīgas tiesības vienpusējā kārtībā atkāpties no pušu starpā noslēgtā līguma.

Bez tam, lietā nav iesniegti pierādījumi, kas nepārprotami liecinātu, ka iznomātājs būtu traucējis nomniekam lietot konkrēto iznomāto zemes gabalu zemes gabalu 0,7043 hektāru platībā /adrese/.

Tiesa atzīst, ka ar pušu paskaidrojumiem, liecinieku liecībām un rakstveida pierādījumiem lietā apstiprinās, ka nomātajā zemes gabalā prasītājs 2013.gadā pārtrauca ražošanu un faktiski atstāja nomāto zemi. Prasības pieteikumā norādīts un lietā netiek apstrīdēts, ka 2013.gada jūnijā transportbetona ražotne tika pārdota, betona ražošana tika pārtraukta un ražošanas iekārtas, izņemot auto svarus un apsardzes posteni, tika demontētas un izvestas no teritorijas.

Sekojoši- 2013.gada jūnijā prasītājs pārtrauca komercdarbību atbildētāja nekustamajā īpašumā, taču nomas tiesiskās attiecības pušu starpā nav

pārtrauktas.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2013.gada oktobrī prasītājs pieņēma lēmumu uzstādīt citu - mobilu, transportbetona ražotni un atsākt ražošanu nomātajā teritorijā un telpās.

Lietā nav strīda par to, ka šo ieceri prasītājs tā arī nav īstenojis.

2013.gada 14.oktobrī Rīgas apgabaltiesas 44.iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods sastādīja aktu Nr.364 par fakta fiksēšanu (1.sēj., l.l. 58-59), kurā norādīts, ka, pamatojoties uz SIA "CEMEX" iesniegumu par fakta fiksēšanu, ar ko lūgts fiksēt, ka ēkas, kas atrodas /adrese/, ieejas durvis ir aizslēgtas. Konstatēts, ka ēkas /adrese/ durvis, kas aktam klātpievienotajā būves plānā ir atzīmētas ar oranžu krāsu, ir aizslēgtas ar piekaramo atslēgu.

Šis akts attiecas nevis uz zemes gabalu, bet gan uz ēku, un tas nepierāda, ka nomniekam SIA "CEMEX" būtu traucēta ar pušu starpā 2007.gada 02.aprīlī noslēgto zemes nomas līgumu nomas lietošanā nodotā nomas priekšmeta- zemes gabala 0,7043 hektāru platībā /adrese/, lietošana.

2013.gada 17.oktobrī Rīgas apgabaltiesas 44.iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods sastādīja aktu Nr.371 par fakta fiksēšanu (1.sēj., l.l. 61), ar kuru konstatēts, ka SIA "CEMEX" darbiniekam /pers. A/ plkst. 14.00 ierodoties norobežotā teritorijā pēc adreses /adrese A/ un lūdzot teritorijas apsargam dot iespēju piekļūt telpām, kas atrodas ēkā ar kadastra apzīmējumu /numurs C/, /adrese A/, no apsarga tika saņemta atbilde, ka ir jāuzgaida. Plkst. 14.15 /pers. A/ atkārtoti vērsies pie augstākminētās teritorijas apsarga ar lūgumu ielaist viņu minētajās telpās, uz ko apsargs atbildēja, ka šobrīd viņš to nevar izdarīt, pēc kā /pers. A/ devās prom no minētās adreses.

Šis akts attiecas uz telpām /adrese A/, tas nepierāda, ka nomniekam SIA "CEMEX" būtu traucēta ar pušu starpā 2007.gada 02.aprīlī noslēgto zemes nomas līgumu nomas lietošanā nodotā nomas priekšmeta- zemes gabala 0,7043 hektāru platībā /adrese/, lietošana.

2016.gada 02.septembrī Rīgas apgabaltiesas 82.iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Iluta Broka sastādīja aktu Nr.00081/082/2016-AKT (2.sēj., l.l. 101-107) par fakta fiksēšanu kurā norādīts, ka zvērināta tiesu izpildītāja, pamatojoties uz SIA "CEMEX" pilnvarotās personas 2016.gada 31.augusta iesniegumu ar lūgumu fiksēt faktu par SIA "CEMEX" darbinieku piekļuvi teritorijai ar adresi /adrese/, telpām, 2016.gada 02.septembrī plkst. 9.45 konstatēja, ka namam /adrese/ ēkas durvis ir slēgtas. Pie ēkas esošie vārti ir slēgti. Kopā ar SIA "CEMEX" darbiniekiem no teritorijas apsarga /adrese B/, uzzinājuši, ka bez caurlaides nevar atļaut iebraukt teritorijā. Caurlaidi var saņemt birojā. Ierodoties pie ēkas /adrese/, tika noskaidrots, ka jautājumā par caurlaides saņemšanu jāvēršas pie direktora, kura pašlaik nav uz vietas.

Šis akts ir sastādīts ievērojami vēlāk par to laika posmu, kurā ir izveidojies SIA "CEMEX" maksājumu parāds, proti, tas nav attiecināms uz SIA „BŪVMATERIĀLI AN" prasījumu, kas nodots saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanai ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmumu civillietā Nr. 3-12/6093, kas attiecīgi apstrīdēts ar SIA "CEMEX" apvērsuma prasību šajā civillietā.

Lietā nav strīda par to, ka 2014.gada 09.jūnijā SIA "CEMEX" darbiniekiem, pēc demontāžas darbu veikšanas /adrese/, pie vārtiem nepareizi novietota transportlīdzekļa dēļ radās grūtības ar savas automašīnas izbraukšanu no šīs teritorijas, kā dēļ uz notikuma vietu tika izsaukta Rīgas pašvaldības policijas Kurzemes pārvaldes ekipāža. Šo faktu apstiprina arī lietas materiāli (2.sēj., l.l. 220- 237). Vispārzināms ir fakts, ka ik dienu Rīgā daudzi autovadītāji savus transportlīdzekļus mēdz novietot, neievērojot Ceļu satiksmes noteikumu prasības, tādējādi traucējot gan citiem satiksmes dalībniekiem, gan gājējiem. Šādos gadījumos policijas darbinieki ir tiesīgi sastādīt administratīvā pārkāpuma protokolu un tiek lemts par administratīvā soda uzlikšanu vainīgajai personai. Arī dotajā gadījumā stāvēšanai nepareizi novietotā transportlīdzekļa īpašniekam tika uzlikts administratīvais naudas sods. Tai pat laikā, lietā nav strīda par to, ka 2014.gada 09.jūnijā SIA "CEMEX" darbiniekiem bija nodrošināta iespēja iekļūt SIA "CEMEX" nomātajā zemes gabalā /adrese/, un pat veikt tur demontāžas darbus. Jebkurā gadījumā, atbilstoši Civillikuma 1588.pantam apstāklis, ka 2014.gada 09.jūnijā nepariezi novietota transportlīdzekļa dēļ SIA "CEMEX" darbiniekiem bija apgrūtināta iespēja ar automašīnu izbraukt no nomātā zemes gabala, nedod SIA "CEMEX" likumīgu pamatu uzskatīt, ka SIA „BŪVMATERIĀLI AN" būtu atkāpusies no pušu starpā 2007.gada 02.aprīlī noslēgtā zemes nomas līguma, un tādēļ SIA "CEMEX" ir tiesības ilgstošā laika posmā nepildīt tās saistības, kas noteiktas ar līgumu.

Arī no liecinieku tiesas sēdē sniegtajām liecībām neizriet, ka atbildētājs būtu liedzis prasītājam lietot ar pušu starpā 2007.gada 02.aprīlī noslēgto zemes nomas līgumu nomas lietošanā nodoto nomas priekšmetu- zemes gabalu 0,7043 hektāru platībā /adrese/.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2014.gada 15.janvārī SIA "CEMEX" informēja SIA „BŪVMATERIĀLI AN" par nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos, ka sākot ar 2014.gada februāri aptur nomas maksas maksājumus un lūdz vienoties par līguma izbeigšanu.

Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2013.gada 21.novembra SIA "CEMEX" adresētajā atbildē uz iesniegumu (1.sēj., l.l. 62-63) cita starpā norādīts, ka atsākot darbību /adrese/, tā jāveic saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām. Atzinumu par paredzētās darbības iespējamību un arī atbilstību Rīgas pilsētas teritorijas plānojumam un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām SIA "CEMEX" var pieprasīt Rīgas pilsētas pašvaldībā. Attiecībā uz preventīvajiem norādījumiem, kas saistīti ar objekta/objektu uzstādīšanu, ja darbība atbilst/atbildīs Rīgas pilsētas teritorijas plānojumam un teritorijas izmatošanas un apbūves noteikumu prasībām, pirms iekārtu uzstādīšanas:

- saskaņā ar 2004.gada 17.februāra MK noteikumu Nr.91 "Kārtība, kādā reģionālā vides pārvalde izdod tehniskos noteikumus paredzētajai darbībai, kurai nav nepieciešams ietekmes uz vidi novērtējums" 1.pielikuma 2.1., 4.4. un 8.4.punktu ir nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus;
- iesniegumu tehnisko noteikumu saņemšanai aizpilda saskaņā ar 2004.gada 14.februāra MK noteikumu Nr.91 II. nodaļā noteikto. Ņemot vērā to, ka atbilstoši iesniegumā norādītajam, tiks uzstādītas tehnoloģiskās iekārtas uz esoša cietā seguma, attiecībā par mobilās degvielas uzpildes stacijas izvietošanas vietu, iesniegumam jāpievieno kompetentās iestādes atzinumu par pretinfiltrācijas seguma atbilstību 12.06.2012. MK noteikumu Nr.409 "Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamām cisternām" prasībām;
- gadījumā, ja paredzēts izbūvēt šādu segumu saskaņā ar 17.02.2004. MK noteikumu Nr.91 5^{1}.13.punktu iesniegumam ir jāpievieno būvvaldes izsniegtā plānošanas un arhitektūras uzdevuma kopija. Būvvaldes izsniegtā plānošanas un arhitektūras uzdevuma kopija būs nepieciešama arī gadījumā, ja esošo inženierkomunikāciju risinājumi nenodrošinās paredzēto iekārtu normālu funkcionēšanu, līdz ar to būs nepieciešama inženierkomunikāciju rekonstrukcija.

SIA "CEMEX" 2014.gada 15.janvārī nosūtīja SIA „BŪVMATERIĀLI AN" vēstuli Nr.IZ.19/01/2014 (1.sēj., l.l. 64-67), kurā cita starpā norādīts, ka SIA "CEMEX" nomātajā teritorijā izvietotā transportbetona ražotne 2013.gada jūnijā tika pārdota, betona ražošana oficiāli apturēta, ražošanas iekārtas, izņemot autosvarus un apsardzes posteni, demontētas un izvestas. SIA "CEMEX" informē SIA „BŪVMATERIĀLI AN" par Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes prasībām par pretinfiltrācijas seguma uzstādīšanas nepieciešamību. SIA "CEMEX", konstatējot nepārvaramas varas apstākļus, saskaņā ar zemes nomas līguma 5.punktu informē SIA „BŪVMATERIĀLI AN" , ka aptur nomas maksas maksājumus, sākot ar 2014.gada februāri un aicina SIA „BŪVMATERIĀLI AN" uz sarunām, lai kopīgi vienotos par līguma izbeigšanas kārtību.

2007.gada 02.aprīļa zemes nomas līguma 5.1.punkts noteic, ka puse tiek atbrīvota no atbildības par pilnīgu vai daļēju līgumā paredzēto saistību neizpildi, ja šāda neizpilde ir notikusi nepārvaramas varas apstākļu dēļ, kurus nebija iespējams paredzēt līguma noslēgšanas brīdī, ne arī vēlāk novērst. Šādi nepārvaramas varas apstākļi ietver sevī notikumus, kuri parasti iziet ārpus cilvēka kontroles: plūdi, vētra, zemestrīce, kā arī karadarbība, nemieri, terorisms, normatīvo aktu izmaiņas un citi apstākļi, ka neļauj pusei turpmāk pildīt līgumā uzņemtās saistības.

Zemes nomas līguma 5.2.punkts noteic, ka pusei, kura nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās dēļ nespēj izpildīt līgumā paredzētos pienākumus, jāpieliek visas pūles, lai novērstu šos apstākļus. Uzskatāms, ka apstāklis nav novēršams, ja tam patērējama vairāk kā ceturtdaļa no zemes gabala viena gada nomas maksas summas.

Vērtējot, vai konkrētajā lietā ir konstatējami nepārvaramas varas apstākļi, tiesa ņem vērā judikatūru un juridiskajā literatūrā paustās atziņas.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 26.janvāra spriedumā lietā Nr. SKC-11/2011 norādīts, ka prasībā par līguma izbeigšanu sakarā ar saistības izpildījuma neiespējamību ir nepieciešams noskaidrot, vai konkrētajā gadījumā ir iestājušies nepārvaramas varas apstākļi, kas dotu pamatu vienai pusei izvairīties no saistību izpildes, piemēram, prasīt nekavējošu līguma izbeigšanu. Svarīgi ir nošķirt nepārvaramas varas gadījumu no līguma izpildes grūtībām, kad kāds notikums būtiski maina līguma līdzsvaru, taču nepadara tā izpildi neiespējamu. Piemēram, vienas puses izpildes samaksas ir pieaugušas vai arī izpildījuma, ko saņem puse, vērtība ir samazinājusies.

Šajā spriedumā norādīts, ka jēdziena „nepārvaramā vara" skaidrojums likumā nav dots. Tādēļ uz to var tikt attiecināti gan romiešu tiesībās apzīmētie apstākļi, gan UNIDROIT Starptautisko komerclīgumu principu 7.1.7.pantā ietvertais formulējums, gan Latvijai saistošās ANO 1980.gada 11.aprīļa (Vīnes) Konvencijas par starptautiskajiem preču pirkuma-pārdevuma līgumiem 79.panta 1.punkta formulējums, kā arī tiesību zinātnē dotā nepārvaramas varas definīcija vai vispārīgs skaidrojums, turklāt minētais uzskaitījums nav izsmeļošs (sk. Senāta 2009.gada 11.februāra spriedumu lietā. Nr.30/2009).

Latvijas Republikas Augstākā tiesa 2014.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr. SKC- 179/2014 ir atzinusi, ka par nepārvaramas varas apstākļiem ir jāatzīst šādi apstākļi:

-kas pie līguma slēgšanas pusēm nebija zināmi (Civillikuma 1543.pants, sk. arī Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības red. K.Torgāns. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 98-99.lpp.);

-kas padara līguma izpildi neiespējamu vispār un nevis tikai vienai pusei (Civillikuma 1543. un 2147.pants);

-kas nav iestājušies parādnieka vainas dēļ (Civillikuma 1543. un 2147.pants);

-no kuriem nav iespējams izvairīties vai kurus nav iespējams novērst, neraugoties uz visām parādnieka pūlēm (Civillikuma 2148.panta 1.punkts, 2234.pants).

UNIDROIT Starptautisko Komerclīgumu principu 7.1.7.pants paredz, ka līdzēja saistību neizpilde ir atvainojama, ja līdzējs pierāda, ka šādas saistību neizpildes cēlonis ir šķērslis, kas nepakļaujas šī līdzēja kontrolei, un to nevarēja saprātīgi paredzēt līgumu noslēgšanas brīdī un kā, ievērojot visu rūpību, līdzējs nevarēja novērst šī šķēršļa iestāšanos vai nevarēja novērst sekas, kas iestājas pie šiem apstākļiem.

Tiesa secina, ka nepārvaramas varas apstāklis ir apstāklis, kas nav iestājies parādnieka vainas dēļ un kura iestāšanos faktiski nevarēja paredzēt.

Ievērojot iepriekš minēto, ir nepieciešams noskaidrot, vai konkrētajā gadījumā tiešām objektīvi bija iestājušies tādi nepārvaramas varas apstākļi, kas SIA "CEMEX" varētu kalpot par likumīgu pamatu izvairīties no savu saistību izpildes un prasīt pirms termiņa izbeigt zemes nomas līgumu, atsvabinot nomnieku no līgumā noteiktajiem maksājumiem.

Kā jau iepriekš tika konstatēts, prasītājs SIA "CEMEX" savas transportbetona ražošanas iekārtas demontēja un pārdeva 2013.gada jūnijā, bet pēc tam 2013.gada oktobrī pieņēma lēmumu atsākt ražošanu, attiecīgi izveidojot citu, mobilu transportbetona ražotni. Jaunās ražotnes (faktiski- degvielas uzpildes stacijas) izveidošanai atbilstoši 2012.gada 12.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 409 „Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamām cisternām", bija nepieciešams uzstādīt pretinfiltrācijas segumu.

Iepriekš spēkā esošie 2006.gada 16.maija Ministru kabineta noteikumi Nr.400 „Noteikumi par vides aizsardzības prasībām degvielas uzpildes stacijām, naftas bāzēm un pārvietojamajām cisternām", kas bija spēkā zemes nomas līguma noslēgšanas un sākotnējās ražotnes izveidošanas laikā, šādas prasības par pretinfiltrācijas seguma ieklāšanu neparedzēja.

Atsaucoties uz zemes nomas līguma 5.punkta nosacījumiem, kā nepārvaramas varas apstākli, SIA "CEMEX" norāda normatīvo aktu izmaiņas, kuru rezultātā SIA "CEMEX" būtu nepieciešams veikt ievērojamus ieguldījumus, lai nodrošinātu jaunās ražotnes atbilstību normatīvajiem aktiem.

Tiesa uzskata, ka normatīvo aktu izmaiņas zemes nomas līguma 5.punkta ietvaros varētu atzīt par nepārvaramas varas apstākli tikai tajā gadījumā, ja normatīvo aktu izmaiņu rezultātā SIA "CEMEX" no savas gribas neatkarīgu apstākļu dēļ būtu spiesta ciest ievērojamus zaudējumus, lietojot iepriekš izveidoto un jau funkcionējošo ražotni. Taču, tā kā esošās ražotnes pārdošana un demontāža, kam sekoja vēlme uzstādīt cita veida ražotni, ir pašas SIA "CEMEX" iniciatīva, tad konkrētajā gadījumā tiesa atzīst, ka izveidojušies apstākļi ir tādi, kas radušies tieši SIA "CEMEX" aktīvas darbības dēļ un šādu darbību rezultātu SIA "CEMEX" varēja paredzēt un tas arī bija jāparedz pirms lēmuma pieņemšanas par vecās ražotnes pārdošanu.

Faktiski SIA "CEMEX" bija jāparedz, ka pieņemot lēmumu par citas ražotnes būvēšanu, var mainīties normatīvie akti attiecībā uz iekārtu uzstādīšanas prasībām, kas savukārt arī var prasīt lielākus ieguldījumus, nekā tie būtu bijuši, ekspluatējot esošo ražotni.

Turklāt, normatīvais akts stājās spēkā 2012.gada 30.jūnijā, kad SIA "CEMEX" nodarbojās ar transportbetona ražošanu iznomātajā nekustamajā īpašumā, taču tas nebija par šķērsli SIA "CEMEX" vēl gadu veikt komercdarbību, proti, nodarboties ar transportbetona ražošanu.

Apkopojot izklāstīto, tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā nav konstatējama nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās.

Tādējādi, tiesa atzīst, ka SIA „BŪVMATERIĀLI AN" prasījums pret SIA "CEMEX" par parāda un līgumsoda piedziņu, kas tika nodots saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanai ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses L.Liepiņas 2014.gada 06.oktobra lēmumu civillietā Nr. 3-12/6093, ir pamatots, bet SIA "CEMEX" prasība pret SIA „BŪVMATERIĀLI AN" par prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu piedziņu ir nepamatota un noraidāma.

Pamatojoties uz minēto, kā arī vadoties no Civilprocesa likuma 8.panta, 41.panta pirmās daļas, 92.panta, 93.panta pirmās un otrās daļas, 96.panta piektās daļas, 97.panta, 140.panta sestās daļas, 187.panta otrās daļas, 189.-193.panta, 199.panta pirmās daļas, 406.panta pirmās daļas, 413.panta pirmās daļas, 414.panta pirmās daļas, 415.panta pirmās un otrās daļas, tiesa

n o s p r i e d a :

pilnībā noraidīt SIA "CEMEX", reģistrācijas Nr. 40003386821, prasību pret SIA „BŪVMATERIĀLI AN", reģistrācijas Nr. 40003187007, par prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu piedziņu.

Atcelt ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneša S.Lorenca 2014.gada 13.novembra lēmumu piemēroto prasības nodrošinājumu- prasības summas EUR 151`601,54 (viens simts piecdesmit viens tūkstotis seši simti viens euro un 54 centi) apmērā maksājumu, kuri SIA „BŪVMATERIĀLI AN", reģistrācijas Nr. 40003187007, pienākas no trešajām personām, tajā skaitā naudas līdzekļu kredītiestādēs un citās finanšu institūcijās apķīlāšanu un ķīlas tiesības atzīmes ierakstīšanu attiecībā uz SIA "Būvmateriāli AN", reģistrācijas Nr. 40003187007, piederošo nekustamo īpašumu /adrese/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/ar kadastra Nr. /numurs A/.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma sastādīšanas (pieejamības) dienas, kas noteikta 2018.gada 09.novembrī, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Faktiski spriedums ir sastādīts un tas ir pieejams 2018.gada 04.decembrī.

Tiesnesis S.Lorencs