Lietas arhīva Nr. C-0735-21/8
ECLI:LV:RPPT:2021:0315.C68245520.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 15.martā

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa
tiesnese Iveta Risberga
ar tiesas sēdes sekretāri Šarloti Elizabeti Zeļejevu
piedaloties prasītājas pilnvarotajam pārstāvim zvērināta advokāta palīgam /pers. A/, atbildētājas pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei S.Gorbenko,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu akciju sabiedrības /Nosaukums A/ prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

06.03.2020. ar grozījumiem 10.06.2020., 09.02.2021. Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā ir saņemts AS /Nosaukums A/ prasības pieteikums pret SIA /Nosaukums B/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, zemes nomas maksas noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā un tā grozījumos norādīts, ka, pamatojoties uz 16.09.2019. nekustamā īpašuma maiņas līgumu, AS /Nosaukums A/ (turpmāk - prasītāja), savā īpašumā ieguva 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/(turpmāk - Zeme), kas sastāv no zemes gabala 14432 m^2 platībā.

Prasītājas īpašumtiesības uz Zemi tika reģistrētas Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/26.09.2019.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.5439 A, sabiedrībai ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/ (turpmāk - atbildētāja) pieder nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra Nr./numurs C/, kas sastāv no noliktavas ēkas ar būves kadastra Nr./numurs D/(turpmāk - Ēka). Ēka ir saistīta ar Zemi.

Puses nespēj vienoties par zemes piespiedu nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām.

Prasītāja īpašumtiesības uz Zemi ir ieguvusi, pamatojoties uz maiņas līgumu, savukārt atbildētāja īpašumtiesības uz Ēku ir ieguvusi, pamatojoties uz dāvinājuma līgumu.

Atbildētāja ir komercsabiedrība, kura galvenais uzņēmējdarbības veids ir sava vai nomātā nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana.

Ņemot vērā to, ka Ēka tiek izmantota komercdarbībā, Prasītāja uzskata, ka nomas maksa par Zemes lietošanu atbildētājai ir nosakāma 8% gadā no Zemes kadastrālās vērtības, kas atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei.

Nosakot šādu zemes nomas maksas apmēru tiesa ņem vērā judikatūrā nostiprinājušās atziņas, ka nomas maksa 8% apmērā no zemes kadastrālās vērtības par zemi, uz kuras atrodas rūpnieciskās ēkas, veikals un dārzeņu kiosks atbilst Civillikuma 2120.pantā noteiktajam (Senāta 20.05.2009. spriedumu SKC-116/2009, Senāta rīcības sēdes 17.10.2010. lēmumu SKC-806/2010, Senāta 23.03.2011. spriedumu SKC-116/2011).

Neskatoties uz to, ka prasītajai pieder tikai 1/3 domājamā daļa no Zemes, prasītājai ir tiesības lūgt tiesu atzīt, ka starp pusēm pastāv Zemes 1/3 domājamās daļas nomas tiesiskās attiecībās un lūgt noteikt nomas maksu par 1/3 domājamās daļas no Zemes lietošanu.

Ņemot vērā to, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, tas ir pamats arī nomas maksas parāda piedziņai no atbildētājas.

Zemes kadastra vērtība ir noteikta 121 988 EUR. Prasītāja savā prasības pieteikuma lūdz noteikt zemes nomas apmēru 8% apmērā no Zemes kadastrālās vērtības. Ņemot vērā to, ka prasītājai pieder 1/3 domājamā daļa no Zemes, Zemes nomas maksas parāds tiek aprēķināts sekojoši: 121 988 EUR:3=40 662,67 EUR. 8% no 40 662,67=3253,01 EUR gadā. 3253,01:12=271,08 EUR mēnesī x 8=2168,64+2168,64=4337,28 EUR par periodu no 26.09.2019. līdz 26.01.2021.

Atbildētāja ir veikusi samaksu par zemes nomu 3519,35 EUR 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības par laika periodu no 26.09.2019. līdz 01.03.2021.

Ņemot vērā visu iepriekšminēto, un pamatojoties uz Civillikuma 927., 1036., 1068., 2120., 2123.pantu, likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", prasītāja lūdz tiesu:

atzīt, ka starp prasītāju kā zemes gabala 14432 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, 1/3 domājamo daļu īpašnieci, no vienas puses, un atbildētāju kā ēku /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, īpašnieci, kopš 26.09.2019. pastāv zemes gabala 14432 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, nomas tiesiskās attiecības; noteikt, ka nomas maksa par 1/3 domājamās daļas zemes gabala zemes gabala 14432 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, lietošanu no 26.09.2019. ir 8% gadā no zemes kadastrālās vērtības; piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai zemes nomas maksas parādu 1626,56 EUR par laika periodu no 26.09.2019. līdz 26.01.2021.; piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai likumiskos procentus pēc likmes seši procenti no simta gadā, no nesamaksātās parāda summas no sprieduma pasludināšanas dienas līdz parāda summas faktiskās samaksas dienai.

Tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasība tiesā ir celta negodprātīgi, starp pusēm tiek vestas pārrunas par strīdu atrisināšanu ārpustiesas kārtībā. Tieši šī iemesla dēļ prasītājai arī netika sniegta atbilde uz izteikto piedāvājumu.

Faktiski pušu starpā bija panākta mutiska vienošanās par to, ka tiks noslēgts zemes nomas līgums ar nomas maksu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, un ka par šo jautājumu netiks rosināta tiesvedība, kas abām pusēm neradītu

papildus izdevumus. Neapšaubāmi pušu starpā eksistē zemes nomas piespiedu attiecības, taču atbildētāja nevar piekrist zemes nomas apmēram, ko lūdz prasītāja. Atbildētājai ar iepriekšējo zemes gabala /adrese/ (iepriekš /adrese/), Rīgā vienas trešās domājamās daļas īpašnieci /pers. D/ jau ilgstoši bija noslēgts zemes nomas līgums par šo īpašumu, un no 01.01.2014. tika noteikta nomas maksa 5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā. Atbildētāja uzskata, ka zemes nomas maksu prasītājai nav pamata lūgt noteikt lielākā apmērā, nekā tā bijusi noteikta iepriekš, jo faktiski nav mainījušies nekādi apstākļi.

Prasītāja uzskata, ka nomas maksa būtu nosakāma 8% apmērā, faktiski kā vienīgo pamatojumu minot to, ka uz zemes gabala esošā ēka tiek izmantota komercdarbībā. Atbildētāja uzskata, ka šāds apgalvojums nav pietiekams tik lielas nomas maksas noteikšanai, īpaši ņemot vērā to, ka līdz šim nomas maksa tikusi noteikta 5% apmērā.

Prasītājas pilnvarotais pārstāvis zvērināta advokāta palīgs /pers. A/ tiesas sēdē paskaidroja, ka nav strīda par zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu, par tā periodu. Atbildētājam piederošā ēka dabā aizņem vairāk par pusi no konkrētā īpašuma, pārējo īpašuma daļu aizņem ceļš, kuru izmanto piekļuvei pie atbildētājam piederošās ēkas viņa nomnieki. Konkrētais īpašums, pamatojoties arī uz publiski pieejamiem datiem atrodas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijā, proti, no atbildētāja puses tiek izmantots komercdarbības veikšanai peļņas gūšanas nolūkā. Par nomas līgumu ar iepriekšējo zemes īpašnieku nekas nav zināms un tas nav saistošs.

Atbildētājas pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Sandra Gorobenko tiesas sēdē paskaidroja, ka vienīgais strīdīgas jautājums ir par nomas maksu. Iepriekš tā bija 5% un nekas nav mainījies. Lūdz noteikt nomas maksu 5%.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausot prasītājas un atbildētājas paskaidrojumus, pārbaudot lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir apmierināma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu, katrai pusei ir jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā atsaucas kā uz savu prasījumu un iebildumu pamatojumu. Prasītājai jāpierāda sava prasība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Lietā nav strīda, ka pamatojoties uz 16.09.2019. nekustamā īpašuma maiņas līgumu, AS /Nosaukums A/ reģistrētas Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/īpašuma tiesības uz 1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/, kas sastāv no zemes gabala 14432 m^2 platībā.

Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/ Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs G/A reģistrētas nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs C/, kas sastāv no noliktavas ēkas ar būves kadastra Nr./numurs D/, īpašuma tiesības pamatojoties uz dāvinājuma līgumu.

Ar zemes piespiedu nomu apzīmē likumā noteiktas zemes lietošanas tiesības, ja ēka pieder vienam, bet zeme citam īpašniekam, un kas paredz ēkas īpašnieka pienākumu maksāt zemes īpašniekiem nomas maksu, pamatojas uz likumu. No zemesgrāmatas izdrukām secināms, ka atbildētājas ēka ir saistīta ar prasītājas zemi.

Lietā nav strīda, ka starp prasītāju, kā zemes gabala 14432 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, 1/3 domājamo daļu īpašnieci, un atbildētāju kā ēku /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, īpašnieci, pastāv zemes gabala 14432 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, nomas tiesiskās attiecības.

Lietā nav strīda, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp pusēm pastāv no 16.09.2019., kad prasītājai zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemes domājamām daļām.

Civillikuma 927.pantā ir noteikts, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.

Saskaņā ar Civillikuma 1038.pantu īpašnieks var viņam piederošo lietu valdīt, iegūt tās augļus, izlietot to pēc sava ieskata savas mantas pavairošanai un vispār to lietot visādā kārtā, kaut arī no tam rastos zaudējums citai personai.

Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc.

Tiesa konstatēja, ka puses nespēj vienoties par zemes nomas maksas apmēru, un tas nosakāms saskaņā ar Civillikuma regulējumu.

Civillikuma 2123.pantā noteikts: „Ja par nomas vai īres maksu nav nekas noteikti norunāts, bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi vai īrējusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Bet ja arī šās mērauklas nav un puses tikai vispārīgi izteikušās, ka par maksu viņas savā starpā vienosies, tad, ja šāda vienošanās nenotiek, maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata."

Prasītāja lūdz noteikt nomas maksu 8% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Atbildētāja iebilst pret šādu nomas maksas apmēru, norādot, ka ar zemes iepriekšējo īpašnieku ilgstoši bija noslēgts mutisks zemes nomas līgums, un no 01.01.2014. tika noteikta nomas maksa 5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā. Atbildētāja uzskata, ka zemes nomas maksu prasītājai nav pamata lūgt noteikt lielāku, kā tā bijusi noteikta iepriekš, jo faktiski nav mainījušies nekādi apstākļi.

Tiesas ieskatā atbildētājas iebildumi ir noraidāmi. No atbildētājai piederošā ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāva secināms, ka atbildētāja sev piederošo ēku (būvju) nekustamo īpašumu izmanto peļņas gūšanas nolūkā. Atbildētāja ir komercsabiedrība, kuras galvenais uzņēmējdarbības veids ir sava vai nomātā nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Atbildētājam piederošā ēka aizņem vairāk par pusi no zemesgabala, pārējo īpašuma daļu aizņem ceļš, kuru izmanto piekļuvei pie atbildētājam piederošās ēkas viņa nomnieki. Īpašums atrodas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijā.

Judikatūrā atzīts, ka nomas maksa 8% apmērā no zemes kadastrālās vērtības par zemi, uz kuras atrodas rūpnieciskās ēkas[..] atbilst Civillikuma 2120.pantā noteiktajam. (*Senāta 20.05.2009.spriedums lietā SKC- 166/2009*)

Tiesas ieskatā nomas maksa 8% apmērā ir atzīstama par patiesu un samērīgu atlīdzību par zemes lietošanu, tā atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un Civillikuma 2120. pantā nostiprinātajam principam, ka nomas vai īres maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 05.04.2006. spriedumā lietā Nr.SKC-244 ir atzīts, ka nomas saistību rašanās brīdis ir diena, kad prasītājam faktiski rodas izdevumi par lietu, tas ir, kad prasītājs sācis maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

Ņemot vērā to, ka starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības no 26.09.2019., tas ir pamats nomas maksas parāda piedziņai no atbildētājas.

Atbildētāja nav iebildusi pret parāda summas matemātisko aprēķinu. (121 988 EUR: 3 = 40662,67 EUR; 8% no 40662,67 = 3253,01 EUR gadā; 3253,01:12=271,08 mēnesī x 8 = 2168,64 par laika posmu no 26.09.2019. līdz 26.05 2020. +2168,64 par laika posmu no 27.05.2020. līdz 26.01.2021.=4337,28 EUR)

Lietā nav strīda, ka atbildētāja ir veikusi samaksu par zemes nomu 3519,35 EUR – 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības par laika periodu no 26.09.2019. līdz 01.03.2021.

Tiesa atzīst, ka no atbildētājas ir piedzenams zemes nomas maksas parāds 1626,56 EUR par laika posmu no 26.09.2019. līdz 26.01.2021. (121 988 EUR: 3 = 40662,67 EUR; 3% no 40662,67 = 1219,88 EUR gadā; 1219,88:12=101,66 mēnesī x 16 = 1626,56 EUR)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.panta noteikumiem, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, norādāmas prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt likumiskos 6 % gadā (Civillikuma 1765.pants) no pamatparāda summas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta „e" apakšpunktu, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām nav mantiska rakstura, un lietās, kuras tiesa atzinusi par sarežģītām — to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 4275 EUR.

Prasītājs ir cēlis divus mantiskus prasījumus, kuru kopsumma ir 14096,31 EUR un vienu nemantisku prasījumu, tādējādi valsts nodeva maksājama saskaņā ar Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1.punkta „c" apakšpunktu, 4.punktu, 35.panta pirmās daļas 4. un 10.punktu 813,43 EUR.

Tiesa atzīst, ka no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami tiesāšanās izdevumi: valsts nodeva 813,43 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,37 EUR, ar lietas vešanu saistītie izdevumi 363 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 193., 195., 204.[1] pantu tiesa

nosprieda

apmierināt akciju sabiedrības /Nosaukums A/ prasību.

Atzīt, ka starp akciju sabiedrību /Nosaukums A/ reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, kā zemes gabala 14432 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, 1/3 domājamo daļu īpašnieci, no vienas puses, un sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, kā ēku /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, īpašnieci, kopš 26.09.2019. pastāv zemes gabala 14432 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, nomas tiesiskās attiecības.

Noteikt, ka nomas maksa par 1/3 domājamās daļas zemes gabala zemes gabala 14432 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, lietošanu no 26.09.2019. ir 8% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, par labu AS /Nosaukums A/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, zemes nomas maksas parādu 1626,56 EUR, tiesāšanās izdevumus: valsts nodevu 813,43 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 363 EUR.

Noteikt akciju sabiedrībai /Nosaukums A/ reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, likumiskos 6(sešus) procentus gadā no pamatparāda summas.

Sprieduma labprātīgai izpildei noteikt termiņu 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Spriedums sastādīts un pieejams tiesas kancelejā 15.03.2021.

Tiesnese I.Risberga