Lieta Nr.C31442812

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2014.gada 23.maijā

Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesa
tiesnese I.Kuzņecova,
ar tiesas sēdes sekretāru G.Novicki,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Amber Real" prasībā pret /pers. A/ nomas līguma izbeigšanu, parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesā saņemta prasītājas SIA „Amber Real" prasība pret atbildētāju /pers. A/ par nomas līguma izbeigšanu un parāda piedziņu, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 2141.pantu, 2171.panta pirmo punktu, 1672.pantu, 1717.pantu, lūdz tiesu izbeigt zemes nomas līgumu Nr.RIAM/MN/280/2010, kas noslēgts 2010.gada 21.septembrī par zemes, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, nomu, piedzīt no atbildētājas parādu Ls 938,17, kas sastāv no parāda par nomu Ls 620,93, parāda par zemes/nekustamā īpašuma nodokli Ls 139,41, apdrošināšanas parāda Ls 20 un līgumsoda Ls 157,83, piedzīt tiesas izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2010.gada 21.septembrī starp prasītāju un atbildētāju noslēgts terminēts Zemes nomas līgums Nr. RIAM/MN/280/2010 (turpmāk arī - līgums) par zemes, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, iznomāšanu līdz 2013.gada 21.septembrim.

Saskaņā ar līguma 2.1.punktu, nomas maksa tikusi noteikta EUR 50, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli par katru kalendāro mēnesi, atbildētājai nomas maksu jāveic uz prasītājas norādīto bankas kontu līdz esošā mēneša 20.datumam. Saskaņā ar līguma 2.6.punktu, atbildētājai jāmaksā visus normatīvajos aktos paredzētos obligātos maksājumus (zemes/nekustamā īpašuma nodokli u.c.). Atbildētāja nav veikusi nevienu maksājumu.

Parāds par nomu uz 2012.gada 28.maiju ir Ls 620,93, parāds par zemes/nekustamā īpašuma nodokli un apdrošināšanu irLs 159,4.

Saskaņā ar līguma 2.2.punktu pielīgts līgumsods 0,1 % apmērā no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu. Prasītāja aprēķinājusi līgumsodu uz 2012.gada 28.maiju Ls 157,83.

Saskaņā ar līguma 7.1.punktu, līguma termiņam izbeidzoties uz jebkura pamata, t.sk. pirms termiņa, nomniekam (atbildētājam) ir pienākums atbrīvot zemi. 2012.gada 20.februārī atbildētājai ierakstītā vēstulē nosūtīts brīdinājums Nr.1.-11/110 par zemes nomas līguma izbeigšanu pirms termiņa. Uz minēto brīdinājumu atbilde neesot saņemta un maksājumi neesot veikti. Atbildētājas kopējais parāds ir lsd 938,17. Atbildētāja turpina lietot zemi.

Tiesā saņemti prasības pieteikuma precizējumi, kuros norādīts, ka parāds palielinājies un ir Ls 1783,70, ko veido pamatparāds par nomu Ls 1 089, nodokļu parāds Ls 177,16, līgumsods par īres samaksas kavējumu par laika periodu no 2010.gada 17.augusta līdz 2012.gada 15.maijam Ls 497,54, parāds par apdrošināšanu Ls 20. Lūdz piedzīt samaksātos tiesas izdevumus.

Atbildētāja rakstveida paskaidrojumus vai iebildumus par celto prasību tiesai nav sniegusi.

Atbildētāja uz tiesas sēdi nav ieradusies. Atbildētāja aicināta uz tiesas sēdi Civilprocesa likuma 56.pantā noteiktajā kārtībā, nosūtot tiesas pavēsti uz deklarēto dzīvesvietas adresi.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu lietu iespējams izskatīt bez atbildētājas klātbūtnes tiesas sēdē, jo nepastāv Civilprocesa likuma 209.pantā noteiktais pamats lietas atlikšanai.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāve /pers. D/ prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem motīviem. Norādīja, ka atbildētāja maksājumus nav. Paskaidroja, ka veikta zemes gabala apsekošana un konstatēts, ka tas netiek apsaimniekots, uz zemes esošā jaunbūve ir atstāta novārtā, nekādi celtniecības darbi nenotiek. Tā kā zemes nomas līguma termiņš ir beidzies, prasītāja neuztur prasību par nomas līguma izbeigšanu, kā arī neuztur prasību daļā par apdrošināšanas izmaksu Ls 20 apmērā piedziņu.

Motīvu daļa

Noklausījusies prasītājas pārstāves paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir apmierināma daļēji.

Civillikuma 1587.pants noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem 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.

No pievienotās zemesgrāmatu apliecības redzams, ka nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra Nr./numurs A/, kas sastāv no zemes gabala ar kadastra kadastra Nr./numurs A/, ar platību 0,1203 ha, pieder prasītājai, pamatojoties uz 2010.gada 21.septembra pirkuma līguma, bet atbildētājas īpašuma tiesība izbeigusies.

Kā redzams no lietas materiāliem, 2010.gada 21.septembrī starp SIA „Amber Real" kā iznomātāju un /pers. A/ kā nomnieku noslēgts Zemes nomas līgums Nr.RIAM/M/N/280/2010 , ar kuru prasītāja iznomāja atbildētājai zemi ar kopējo platību 1203 m^2, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, Rīgas rajona zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000423629. Nomas termiņš noteikts līdz 2013.gada 21.septembrim.

Prasītāja neuzturēja prasību daļā par nomas līguma izbeigšanu un parāda piedziņu par apdrošināšanu Ls 20 apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 223. panta 4.punktu tiesa izbeidz tiesvedību, ja prasītājs atteicies no prasības. Ņemot vērā to, ka prasītāja atteicās no prasības daļā par par nomas līguma izbeigšanu un parāda piedziņu par apdrošināšanu Ls 20 apmērā, tiesa uzskata, ka tiesvedība lietā minētajā daļā ir izbeidzama.

Prasītāja aprēķinājusi parādu par nomas maksu. Atbilstoši nomas līguma 2.6.punktam, papildus nomas maksai par zemes nomu atbildētājai noteikts pienākums maksāt visus Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētos obligātos maksājumus (zemes/nekustamā īpašuma nodokli u.c.).

Minētos maksājumus atbildētāja apņēmusies maksāt saskaņā ar izsniedzēja rēķinu, tajā norādītajā termiņā, bet maksājumu summu samaksāt iznomātāja kontā, nevis rēķina izsniedzēja norādītajā kontā neatkarīgi no tā vai rēķins izrakstīts nomniekam vai iznomātājam.

Atbildētāja parāda aprēķinu nav apstrīdējusi.

Atbildētāja izrakstītos faktūrrēķinus nav apmaksājusi. No lietas materiālos esošā 2012.gada 16.februāra brīdinājuma Nr.1.-11/110 par zemes nomas līguma izbeigšanu un Latvijas Pasta paziņojuma par iekšzemes un starptautiska sūtījuma izsniegšanu redzams, ka atbildētāja ir brīdināta par esošo parādu un iespējamo prasības celšanu tiesā, ja saistības netiks izpildītas labprātīgi.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse. Atbildētāja nav izmantojusi savas Civilprocesa likuma 74.pantā paredzētās tiesības – nav ieradusies uz tiesas sēdi, nav sniegusi paskaidrojumus, nav cēlusi iebildumus pret prasību un nav apstrīdējusi prasības pieteikumā minētos faktus, līdz ar to secināms, ka viņai nav pamatotu iebildumu pret prasību, un atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta piektajai daļai prasības pieteikumā norādītie fakti atzīstami par pierādītiem. Lietā nav ziņu, ka atbildētāja būtu izpildījusi savas saistības un veikusi samaksu. Līdz ar to tiesai ir pamats atzīt, ka atbildētāja neapstrīd apstākli, ka nav veikta nomas maksa un nav samaksāts nekustamā īpašuma nodoklis par prasītājas norādīto laika periodu un prasītājs aprēķinā norādītajā apmērā.

Tādējādi pie lietā konstatētiem apstākļiem tiesa atzīst, ka ir pamats piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai nomas maksas parādu Ls 1 783,70 un nesamaksāto īpašuma nodokli Ls 177,16 apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi.

Saskaņā ar Civillikuma 1720.pantu kreditors var prasīt kā līgumsodu, tā arī līguma izpildīšanu: 1) ja tieši tā bijis norunāts; 2) ja līgumsods bijis norunāts ne tik daudz par neizpildīšanu vispār, kā par neizpildīšanu īstā laikā.

Saskaņā ar līguma 2.2.punktu atbildētājai par nomas maksas samaksas termiņa neievērošanu jāmaksā līgumsods 0,1% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Prasītāja aprēķinājusi līgumsodu par nomas maksas kavējumu laika periodā no 2011.gada 11.janvāra līdz 2013.gada 30.aprīlim Ls 497,54 apmērā, kas sastāv no līgumsoda par nomas maksas paradu Ls 417,59, līgumsoda par apdrošināšanas maksājuma kavējumu Ls 16,82 un līgumsoda par zemes/nekustamā īpašuma nodokli Ls 63,13.

Tiesa atzīst, ka prasījums piedzīt līgumsodu ir pamatots daļēji, jo ar lietas materiāliem ir pierādīts, ka atbildētāja ir pielaidusi savu saistību izpildes nokavējumu.

Atbilstoši līguma 2.2. un 3.2.punktam, prasītāja aprēķinājusi no atbildētāja piedzenamo līgumsodu par maksājumu kavējumu un pieprasījusi to Ls 480,72 apmērā.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2011.gada 12. janvāra spriedumā, lietā Nr. SKC-25/2011, kurā vērtēts līgumsods 1% apmērā, atzinis, ka līgumsods saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu ir pametums, ko kāds uzņēmies ciest sakarā ar savu saistību, ja viņš šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi. Piemērojot šo pantu burtiski līgumā noteiktajam līgumsoda apmēram - viens procents no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu, jānonāk pie secinājuma, ka parādnieks labprātīgi uzņēmies ciest sekas, kas, ja nokavējums būtu viens gads, matemātiskā izteiksmē gandrīz četras reizes pārsniedz pamatparādu. Vērtējot to pēc ekonomiskās būtības, jākonstatē, ka parādnieks uzņēmies nevis konkrēti izmērāmu „pametumu", bet maksājumu, kas var augt līdz bezgalībai. Senāta ieskatā, likumā nevar būt ietverta šāda līgumsoda būtība, jo, kaut arī Civillikums neaizliedz līgumsoda noteikšanu procentuālā izteiksmē, ir jābūt tā saprātīgām robežām, kuru noteikšana attiecīgos ekstremālos gadījumos kļūst par tiesas kompetenci, lietojot par mērauklu taisnīguma un samērīguma principu.

Tiesa atzīst, ka atbildētājai Civillikuma 1716.panta izpratnē ir pienākums maksāt līgumsodu, līgumsods nosakāms ievērojot taisnīguma un samērīguma principu. Tiesa ņem vērā, ka, kaut gan atbildētājs faktiski nav veicis aizdevuma maksājumus, brīdinājums nosūtīts tikai pēc diviem gadiem, bet prasība celta tikai 2011.gadā, proti, pēc četriem gadiem. Ņemot vērā minēto, Civillikuma 1.pantu, tiesa atzīst, ka no atbildētājas par labu prasītājam piedzenams līgumsods 10 % apmērā no nesamaksātās parāda summas, proti, Ls 108,90.

Savukārt, prasītājas prasījums par līgumsoda Ls 63,13 piedziņu, saskaņā ar zemes nomas līguma 3.2.punktu ir noraidāms sekojošu iemeslu dēļ.

Saskaņā ar līguma 3.2.punktu gadījumā, ja nomnieks savlaicīgi neveic Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētos obligātos maksājumus (t.sk., zemes/nekustamā īpašuma nodokli) vai citu līgumā paredzēto un / vai no tā izrietošo maksājumu samaksu, iznomātājam ir tiesības samaksāt šos maksājumus, t.sk., aprēķinātās soda sankcijas par nesavlaicīgu maksājumu samaksu nomnieka vietā. Tādā gadījumā nomniekam ir pienākums kompensēt šos iznomātāja izdevumus, pamatojoties uz iznomātāja pieprasījumu 5 dienu laikā no attiecīgā pieprasījuma saņemšanas dienas. Gadījumā, ja nomnieks nav savlaicīgi kompensējis šos iznomātāja izdevumus, nomniekam ir pienākums maksāt iznomātājam līgumsodu 0,1 % apmērā no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu.

Tiesa atzīst, ka prasītājai piešķirtas tiesības saņemt līgumsodu saskaņā ar līguma 3.2.punktu ir paredzētas, iestājoties zināmiem apstākļiem. Lieta nav gūti pierādījumi, ka šie apstākļi iestājušies, proti, ka prasītāja veikusi nekustamā īpašuma nodokļa samaksu un pieprasījusi atbildētājai veikt to apmaksu līguma noteiktajā termiņā. Ievērojot minētos apstākļus, prasība par līgumsoda Ls 63,13 piedziņu ir noraidāma.

Ir noraidāma arī prasība daļā par līgumsoda piedziņu Ls 16,82, kas aprēķināts par apdrošināšanas parādu, jo prasība daļā par apdrošināšanas parādu Ls 20 apmērā tiesas sēdē netika uzturēta.

Ņemot vērā minēto, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams nomas maksas parāds EUR 1 549,51 jeb Ls 1089, nesamaksātais nekustamā īpašuma nodoklis EUR 252,08 jeb Ls 177,16 un līgumsods EUR 154,95 jeb 108,90, kopā EUR 1 956,54 jeb Ls 1 375,06.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam - proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

No atbildētājas prasītājas labā piedzenama valsts nodeva EUR 226,78 jeb Ls 159,38, kā arī saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta 5. un 6.punktu ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4,70 jeb Ls 3,30.

No lietas materiāliem redzams, ka kopējie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ir EUR 10,85, līdz ar ko prasītājas nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 6,15 (EUR 10,85 – EUR 4,70) apmērā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu, piedzenami no atbildētājas valsts ienākumos.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un Civilprocesa likuma 8., 193., 223., 204.[1]pantu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA „Amber Real", reģistrācijas Nr.40003903721, nomas maksas parādu EUR 1 549,51, nesamaksāto nekustamā īpašuma nodokli EUR 252,08, līgumsods EUR 154,95, kopā EUR 1 956,54, un tiesas izdevumus EUR – valsts nodevu Ls 207,31 (divi simti septiņi lati, trīsdesmit viens santīms), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 231,48, pavisam kopā EUR 2 188,02 (divi tūkstoši viens simts astoņdesmit astoņi *euro*, 2 centi).

Izbeigt tiesvedību prasības daļā par Zemes nomas līguma Nr. RIAM/MN/280/2010 izbeigšanu.

Izbeigt tiesvedību prasības daļā par apdrošināšanas parāda EUR 28,46 apmērā piedziņu.

Pārējā daļā prasību noraidīt.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 6,15 (seši *euro*, 15 centi), kas iemaksājams: Saņēmējs: Tiesu administrācija, konts LV51TREL2190458019000, NMR 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, iemaksas mērķis: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kā arī dati lietas identificēšanai (atbildētāja vārds un uzvārds), maksājumu apliecinošu dokumentu iesniedzot Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesā.

Noteikt spieduma labprātīgas izpildes termiņu – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Rīgas apgabaltiesai 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas - 2014.gada 28.maija, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese I.Kuzņecova