Lietas arhīva Nr. C-0293-19/19
ECLI:LV:DAUT:2019:0404.C12178718.5.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Preiļos 2019.gada 4.aprīlī

Daugavpils tiesa
šādā sastāvā: tiesnese A.Stikāne
ar sekretāri A.Vilcāni,
izskatīja atklātā tiesas sēdē Talsu ielā 2, Preiļos, civillietu **/pers. A/** prasībā pret **sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas"** par zemes nomas līguma noslēgšanu, nomas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2018.gada 25.jūnijā prasītāja /pers. A/ iesniedza prasības pieteikumu pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas" par zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājai uz īpašuma tiesību pamata pieder nekustamais īpašums- zemesgabals, kas atrodas /adrese/, kadastra numurs /numurs A/. Īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatu nodaļā, Naujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. /numurs C/. Uz minētā zemesgabala atrodas atbildētājai- sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas" piederošas ēkas.

Atbildētāja ieguva ēkas īpašumā saskaņā ar Daugavpils tiesas lēmumu Lietā Nr.12117818 no 2018.gada 27.marta, ar kuru tika apstiprināts izsoles akts par maksātnespējīgas biedrības ar ierobežotu atbildību "STEPS D" būvju īpašuma ar kadastra Nr./numurs B/pārdošanu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas" par 56600 *euro*.

Atbildētāja, kopš ēku iegūšanas brīža, nemaksā nomas maksu par zemes lietošanu.

2018.gada 3.maijā atbildētājai tika nosūtīts piedāvājums par nomas līguma slēgšanu, bija piedāvāts labprātīgi noslēgt ar prasītāju nomas līgumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas" piederošo būvju īpašuma uzturēšanai. Bija norādīts ēku sastāvs- būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs D/, /numurs E/, /numurs F/, /numurs G/, /numurs H/, /numurs I/, kas izvietotas uz zemes platības 10660,4 m^2. Sakarā ar to, ka ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai ir nepieciešama papildus zemes platība, prasītāja piedāvāja katrai ēkai piesaistīt zemes gabalu 2 metru platumā no ēkas sienām un izgatavot attiecīgo shēmu, un pievienot to zemes nomas līgumam. Nomas maksa par vienu kvadrātmetru zemes tika piedāvāta 0,15 *euro* apmērā.

2018.gada 24.maijā prasītāja saņēma no atbildētājas atbildi uz viņas piedāvājumu noslēgt nomas līgumu, kur atbildētāja neapstrīdēja viņai piederošo ēku ar kadastra apzīmējumiem /numurs D/, /numurs E/, /numurs F/, /numurs G/, /numurs H/, /numurs I/, izvietošanu uz prasītājai piederošās zemes platības 10660,4 m^2, bet nepiekrīt nomas maksas apmēram (piedāvāja 8% gadā no zemes kadastrālās vērtības), un nepiekrīt piedāvātās zemes platībai. Konkrēto platību, kuru atbildētāja grib paņemt nomā, nenorādīja.

2018.gada 25.maijā prasītāja nosūtīja atbildētājai vēstuli, kur norādīja, ka nomas maksa 8 % gadā no zemes kadastrālās vērtības viņai nav pieņemama, ka lielāko zemes platību ne kā 2548 m^2, kur ietilpst platība, kuru aizņem ēkas 10660,4 m^2 un 2 metru zona apkārt ēku sienām 1887,6 m^2 platībā, viņa iznomāt nevar. Atbilde uz šo vēstuli netika saņemta, un nomas līgums līdz šim brīdim nav parakstīts.

Prasītājas rīcībā ir informācija, ka atbildētāja veic komercdarbību iznomātajās ēkās, līdz ar to piedāvātā nomas maksa 1880,00 *euro* apmērā gadā vai 156,66 *euro* mēnesī par iznomāto platību 12548 m^2 nav liela un atbilst Civillikuma 2120.panta noteikumiem, jo nodrošina pienācīgu atlīdzību par zemes lietošanu.

Prasītāja lūdz tiesu uzlikt par pienākumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas" noslēgt zemes gabala 12548 m^2 platībā, kas atrodas /adrese B/, kadastra numurs /numurs A/, nomas līgumu piedāvātajā redakcijā; piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas" nomas maksas parādu ar likumiskiem procentiem un piedzīt tiesāšanās izdevumus.

Atbildētāja 2018.gada 10.augustā iesniedza rakstveida paskaidrojumus, kur norāda, ka prasību neatzīst, uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

Atbildētāja uzskata, ka uz viņu nav attiecināmas piespiedu nomas attiecības uz zemi zem būves ar kadastra apzīmējumu /numurs I/un divu metru joslu ap to, jo būve nepieder atbildētājai. Turklāt, saskaņā ar kadastra informācijas sistēmas datiem šīs būves adrese ir /adrese A un tikai būvei ar kadastra apzīmējumu /numurs D/ir adrese /adrese B/, kuras platība ir 1111,9 m^2.

Turklāt, saskaņā ar kadastra informācijas datiem, ēkas ar kadastra apzīmējumu /numurs E/pēc adreses /adrese C/, apbūves laukums ir 5923,10 m^2, ēkas ar kadastra apzīmējumu /numurs F/pēc adreses /adrese D/, apbūves laukums ir 891,7 m^2, ēkas ar kadastra apzīmējumu /numurs G/pēc adreses /adrese E/, apbūves laukums ir 1829,8 m^2 un ēkas ar kadastra apzīmējumu /numurs H/pēc adreses /adrese F/, apbūves laukums ir 282,1 m^2. Līdz ar to kopējā platība ir 10 038,60 m^2. Par nepamatotu atzīstams prasītājas lūgums, ka ēku uzturēšanai ir nepieciešama zeme 12548 m^2 platībā.

Atbildētāja nepiekrīt arī prasītājas piedāvātajam nomas maksas apmēram. Norāda, ka nomas maksa ir patiesa atlīdzība par zemes lietošanu un tai ir jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei.

Vispārpieņemta nomas maksas aprēķina metode ir procentu noteikšana no zemes kadastrālās vērtības. Tādējādi, mainoties īpašuma kadastrālajai vērtībai, mainās arī nomas maksas apmērs. 2018.gada zemes gabala kadastrālā vērtība Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmā norādīta 19464 *euro* par visu zemes gabalu 5,5 ha platībā. Līdz ar to viena kvadrātmetra kadastrālā vērtība ir 0,3539 *euro*. Prasītāja vēlas saņemt nomas maksu 0,15 *euro* par vienu kvadrātmetru, kas sastāda 43% no zemes kvadrātmetra vērtības. Atbildētāja nepiekrīt šādai nomas maksai, un piedāvā maksāt 8% gadā no zemes kvadrātmetra kadastrālās vērtības, kas ir 0,028 *euro* par kvadrātmetru.

Prasītāja uzskata, ka nomas maksa nosakāma 8% apmērā no zemes kvadrātmetra kadastrālās vērtības, kas gadā par 10 038,60 m^2 sastāda 281,08 *euro*. Šādā apmērā zemes nomas maksa ir patiesa atlīdzība par zemes lietošanu, tā ir samērīga un atbilst nomas maksas jēdzienu izpratnei.

Atbildētāja nepiekrīt zemes nomas līguma projekta 3.4 punktam, kurš paredz, ka, ja nomnieks kavē nomas maksas samaksu, tad viņš maksā iznomātājam nokavējuma procentus 0,1% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% apmērā.

Atbildētāja uzskata, ka zemes nomas līguma projektā, paredzot nokavējuma procentus prasītāja vēlas iegūt lielāku ieguvumu no atbildētāja nespējas savlaicīgi pildīt savas saistības.

Ņemot vērā, ka maksājumu dzēšanas kārtība nedrīkst pasliktināt otrās puses stāvokli un nostādīt to nelabvēlīgā stāvoklī, atbildētāja lūdz grozīt nomas līguma 3.4.punktu un nokavējuma procentu vietā noteikt līgumsodu.

2019.gada 29.janvārī prasītāja iesniedza prasības grozījumus, kur lūdz uzlikt par pienākumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Latgales ēkas" noslēgt ar viņu- /pers.A/, zemes nomas līgumu (2019.gada 21.janvāra redakcijā) par daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs J/, kas atrodas /adrese B/, 11796 m^2 platībā iznomāšanu atbildētājas būvju uzturēšanai ar šādiem būtiskiem līguma nosacījumiem: iznomājamās zemes platība ir 11796 m^2, līgums stājas spēkā 2018.gada 1.maijā un ir spēkā uz 10 (desmit) gadiem, zemes nomas maksa ir noteikta 0,15 *euro* apmērā par vienu kvadrātmetru, kas kopā sastāda 1769,40 *euro* gadā, samaksu veicot sadalījumā pa ceturkšņiem uz iznomātāja bankas kontu /konta numurs/, AS SWEDBANK, maksājumi veicami ceturksnim beidzoties līdz nākošā mēneša 15.datumam; noteikt, ka nekustamā īpašuma (par zemi) nodokli un iedzīvotāju ienākuma nodokli maksā iznomātājs; ka ja nomas maksājumi tiks nokavēti, nomnieks par katru nokavējuma dienu maksā soda naudu 0,1% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu; piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Latgales ēkas" nomas maksas parādu kopā ar tiesāšanas izdevumiem (no 2018.gada 1.maija līdz 2018.gada 31.decembrim).Nomas maksas parāda aprēķins: 1769,40 *euro* (gada maksa): 365 dienas x 245 dienas = 1187,68 *euro*.

Prasītājas /pers. A/ pārstāvis tiesas sēdē paskaidroja, ka atbildētāja izmanto prasītājai piederošo zemes gabalu un par to ir jāmaksā nomas maksa. Zemes gabala platību skaitīja sertificēts speciālists. Viņš noskaidroja no interneta, par kādu cenu var iznomāt telpas Daugavpilī un Daugavpils novadā, un 1 m^2 vidējā cena ir 1,00 *euro* mēnesī. Atbildētājai pieder telpas gandrīz 10 000 m^2. Nomas maksa par zemi piedāvātajā apmērā, ir ļoti maza, salīdzinot ar telpas nomas maksu. Lietā ir iesniegti nomas līgumi ar citiem nomniekiem, ar kuriem ir jau noslēgti nomas līgumi, un tur nomas maksa ir 0,15 *euro* apmērā. Platība aprēķināta tādā veidā, ka ir apbūves platība un pielikts klāt pie ēkām 2 metru platībā, jo ēka ir jāapsaimnieko. Ēkām ir nomnieki, kuri tur izvieto savu transportu. Nomniekam tur ir atvērtas remontdarbnīcas. Tur ir izvietoti transportlīdzekļi. Soda naudu var nosaukt arī kā līgumsodu. Lūdz noteikt 0,1 % par katru kavēto dienu. Visus nodokļus maksā prasītāja- nekustamā īpašuma nodokli un Iedzīvotāju ienākuma nodokli.

Tiesas sēdē atbildētājas pārstāvis prasību atzina daļēji. Norādīja, ka nepiekrīt zemes nomas platībai. Nepiekrīt prasījumiem par nomas līguma spēkā stāšanās datumu, kas norādīts 2018.gada 1.maijs. Nepiekrīt terminam soda nauda, jo tāda Civillikumā nav, bet šajā gadījumā tas būtu līgumsods. Nomas maksas parādu atzīst daļēji. Nepiekrīt nomas maksas apmēram, jo uzskata, ka 15 centi par 1 m^2 ir nesamērīgi liela nomas maksa. Atzīst nomas platību tikai, kā apbūves platību, kuras apmērs sastāda 10038,6 m^2, kas ir kopējā platība zem visām piecām ēkām, kuri ir patstāvīgi objekti. Bet savā prasījumā /pers. A/ norādīja noslēgt līgumu par daļu no zemes vienības. Bet faktiski tās ir piecas daļas zem katras ēkas. Ir patstāvīgi īpašuma objekti, un katram objektam jānosaka sava noteikta platība. Nomas maksu atzīst 8% no zemes kadastrālās vērtības. Un uz šo brīdi tas ir 0,028 *euro* par 1 m^2 gadā un nevis 0,15 centi, kā to prasa prasītāja.Neapstrīd to, ka starp ēku īpašnieku un zemes īpašnieku ir jānoteic zemes nomas attiecības. Sakarā ar to ir nepieciešams noslēgt zemes nomas līgumu. Prasītājas /pers. A/ piedāvāto zemes nomas maksu 0,15 *euro* par 1 m^2 uzskata par nesamērīgi lielu un netaisnīgu attiecībā uz zemes īpašnieku. 2018.gadā un 2019.gadā minētā zemes gabala kadastra vērtība, saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informācijas datiem, norādīta 19 464 *euro* par visu zemes gabalu 5,5 ha platībā. Līdz ar to 1 m^2 kadastrālā vērtība ir 0,3539 *euro*. Prasītāja vēlas saņemt nomas maksu 0,15 *euro* par 1 m^2, kas sastāda 43 % no zemes kadastrālās vērtības. Atbildētāja nepiekrīt šādai nomas maksai un piedāvā maksāt 8 % gadā no zemes kadastrālās zemes vērtības, kas uz šo brīdi ir 0,028 *euro* par 1 m^2.

Jāņem vērā to, ka šis zemes gabals atrodas ārpus Daugavpils, līdz ar to šim zemes gabalam nevar būt noteikta augsta zemes nomas maksa. Prasītājai nav nekādu citu izdevumu saistībā ar zemes gabala uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā tikai pienākums maksāt nekustamā īpašuma zemes nodokli. Ja kādam nomniekam ir iespējas maksāt šādu naudu, tas nevar būt obligāts šajā gadījumā.

Uzskata kā nepamatotu un nelikumīgu prasījumu, ka līgums spēkā ar atpakaļejošu datumu no 2018.gada 1.maija sakarā ar to, ka līgums noslēdzams tikai pēc tiesas sprieduma stāšanās likumīgā spēkā. Zemes nomas līguma termiņam 10 gadi, piekrīt. Uzskata, ka soda nauda vai līgumsods 0,1 % apmērā, par katru nokavēto dienu, ir par lielu. To var samazināt uz 0,01%, un tas būs taisnīgi.

Zemes nomas parāda aprēķinu, kurš aprēķināts par laiku no 2018.gada 1.maija līdz 2018.gada 31.decembrim summā 1187,68 *euro*, uzskata par nepamatotu. Atzīst par šo laika periodu parāda summu 188,67 *euro,* izejot no kopējā apbūves laukuma 10 036,60 m^2, zemes nomas maksa par 1 m^2 8% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, sastāda 0,28 *euro* par 1m^2, un ja to saskaita, tad par 245 dienām parāds sastāda 188,67 *euro*.

Motīvu daļa

Tiesa, tiesas sēdē pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos pierādījumus, noklausījusies prasītājas pārstāvja un atbildētājas pārstāvja paskaidrojumus tiesas sēdē, ņemot vērā atbildētājas rakstveida paskaidrojumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

Lietas materiāli apliecina, ka prasītājai /pers. A/ pieder nekustamais īpašums- zemesgabals 5,5 ha platībā, kas atrodas /adrese B/, ar kadastra numuru /numurs A/. Īpašuma tiesības prasītājai ir nostiprinātas Daugavpils zemesgrāmatu nodaļā, Naujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs C/.

Uz prasītājai piederošā zemes gabala atrodas 5 ēkas, kuras pieder atbildētājai sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas". Šīs ēkas atrodas pēc adreses: 1) /adrese B/, kadastra Nr./numurs G/; 2) /adrese C/, kadastra Nr. /numurs J/; 3) /adrese D, kadastra Nr./numurs K/; 4) /adrese E/, kadastra Nr./numurs L/; 5) /adrese F/kadastra Nr./numurs M/.Norādītās ēkas ir nostiprinātas zemesgrāmatā kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti ar Daugavpils tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2018.gada 10.jūlija lēmumu uz atbildētājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas" vārda.

Kā redzams, tad šīs ēkas atbildētāja ieguva īpašumā saskaņā ar 2018.gada 27.marta Daugavpils tiesas tiesneses lēmumu, ar ko tika nolemts apstiprināt izsoles aktu un nostiprināt atbildētājai īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.

Starp pusēm nav noslēgts zemes nomas līgums un puses labprātīgi nav varējušas vienoties par zemes nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām.

Tiesa ņem vērā, ka no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas izriet, ka ēkas īpašnieks lieto citai personai piederošā zemes gabala daļu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi, minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no ēkas īpašnieka un zemes nogabala īpašnieka gribas, un tām ir piespiedu raksturs.

Tādējādi, minētās attiecības ir saistošas gan zemes īpašniecei, gan ēkas īpašniecei, kamēr pastāvēs divi patstāvīgi īpašumi- zeme un ēkas.

Ir secināms, ka konkrētajā gadījumā starp būves īpašnieku un zemes īpašnieci un ēku īpašnieci attiecības nodibinātas uz likuma pamata.

Ņemot vērā, ka nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, zemesgabala nomas līguma noteikumi apspriežami pēc šā likuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kas noteic nomas līguma noslēgšanas īpašus nosacījumus.

Šajā gadījumā jautājums par iznomājamā zemes gabala priekšmetu (platību) un nomas maksu ir neatņemamas nomas līguma sastāvdaļas un puses

nespēj labprātīgi vienoties par tām.

Ir secināms, ka iznomātājs un nomnieks zemes piespiedu nomas attiecības nodibina, izpildot likumā noteiktu pienākumu, un tās pastāv neatkarīgi no tā, vai puses noslēgušas rakstisku vienošanos vai nomas līgumu. Uz likuma pamata pastāvošu piespiedu nomas attiecību ietvaros pušu savstarpējās prasības par zemes nomas līguma noslēgšanu pamatmērķis ir:

1) zemes īpašniekam – aizsargāt viņa likumā garantētās tiesības saņemt no ēkas īpašnieka

samaksu par zemes lietošanu;

2) ēkas īpašniekam – nodrošināt viņa tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku (sk. Augstākās tiesas 2016.gada 3.novembra spieduma lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307) 9.2.punktu).

Tātad, ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība- piespiedu noma, rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi (sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 12.punktu), un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar, un abiem jārēķinās ar esošo situāciju.

Prasītāja ir iesniegusi sertificēta būvinženiera /pers. B/ sastādītas shēmas ar aprēķinu, pēc kā iznomātās zemes kopējā platība sastāda 11796,00 m^2, jo ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai ir nepieciešama papildus zemes platība, tāpēc prasītāja katrai ēkai piedāvā piesaistīt zemes gabalu 2 metru platumā no ēku sienām. Bet atbildētāja piekrīt iznomājamās zemes platībai tikai 10038,6 m^2, kas ir ēku kopējais apbūves laukums.

Tiesa atzīst, ka aprobežojoties ar iznomājamās zemes platību vienīgi zem ēkām, atbildētājai faktiski ir liegtas tiesības apsaimniekot savu īpašumu un pat piekļūt tam. Pretēji atbildētājas izteiktajai pozīcijai, tiesa atzīst, ka atbildētājas īpašumā un lietošanā esošo ēku funkcionēšanai nosakāma kopējā zemes platība, kā to norāda prasītāja, jo ir jāņem vērā, ka nekustamo īpašumu- 5 ēku uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai ir nepieciešama zemes daļa, lai nodrošinātu pieejamību katrai būvei, transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklam u.c. Norādīto iznomājamo zemes kopējo platību- 11796 m^2 tiesa atzīst par samērīgu un atbilstošu, ņemot vērā, ka šajās piecās ēkās tiek veikta komercdarbība.

Tiesa ņem vērā, ka tiesību literatūrā ir izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā periodā ir jāsedz attiecīgās lietas vērtība. Ieguldījumu atmaksāšanās tiek aprēķināta no ieguldītā kapitāla (ieguldījuma) vērtības. Normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā. Līdz ar to nomas maksas mērķis ir dot atlīdzību par attiecīgās lietas lietošanu tādā apmērā, lai noteiktā laika posmā īpašnieks iegūtu pilnu lietas vērtību (sk.Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20, 4.lpp.).

Saskaņā ar Civillikuma 927.pantu, īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, tas ir 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.

Jāņem vērā, ka viens no veidiem, kā persona var gūt mantisku labumu no tai piederošās lietas, ir šīs lietas iznomāšana citai personai par tādu samaksu, kas ne vien ļautu uzturēt konkrēto īpašumu, bet arī nestu lietas īpašniekam peļņu.

Saskaņā ar Civillikuma 2112.pantu, noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu.

Tātad, nomas līgums ir atlīdzības līgums, un nomas maksa ir nomas līguma būtiskā sastāvdaļa un tai ir jāpilda atlīdzības funkcija.

Civillikuma 2120.pants noteic, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst noteikt tikai izskata pēc.

Tiesa arī ņem vērā, ka Latvijas Republikas Satversmes tiesa ir paudusi viedokli, ka „nekustamā īpašuma tirgus vērtība nav piemērots kritērijs zemes nomas maksas apmēra noteikšanai piespiedu nomas gadījumā. Tirgus vērtība ir ļoti mainīga, un tās noteikšana prasītu ne vien papildu līdzekļus, bet arī varētu tikt apstrīdēta. Tādējādi zemes nomas maksas noteikšana konkrētam īpašumam būtu apgrūtināta vai atsevišķos gadījumos pat neiespējama. Turklāt nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir atkarīga no tirgus vērtības, jo, nosakot kadastrālās vērtības bāzi, tiek ņemta vērā informācija par situāciju nekustamā īpašuma tirgū (sk.: Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.2.punktu).

Savukārt juridiskajā literatūrā atzīts, ka par kritērijiem nomas maksas apmēra noteikšanā var kalpot tirgus cena (maksa), cenrāži, izvēlētas trešās personas viedoklis (sk. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Prof. K.Torgāna Vispārīgā zinātniskā redakcijā, Rīga, Mans īpašums, 2000, 476.lpp.).

Kaut arī kadastrālā vērtība nav identiska aktuālajai tirgus vērtībai un tās galvenais uzdevums ir saistīts ar nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanu, tomēr tieši šīs vērtības izmantošana ir noteikta gan īpašuma reformu reglamentējošos normatīvajos aktos, gan arī izmantota tiesu praksē gadījumos, kad zemes nomas maksa ir nosakāma atbilstoši Civillikuma noteikumiem.

Kadastrālo vērtību aprēķina Valsts zemes dienests saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto metodiku, tas ir skaidrs un neapstrīdams nekustamā īpašuma novērtējums, kas ir viegli pieejams un nerada papildu izmaksas.

Ņemot vērā teikto un nosakot nomas maksas apmēru pēc tiesas ieskata, ir piemērojami Civillikuma 5.panta noteikumi, kas paredz tiesas pienākumu strīdu izšķirt pēc taisnības apziņas un vispārīgiem principiem.

Ņemot vērā prasītājas, kā zemes īpašnieces, tiesības gūt labumu no viņai piederošā īpašuma, kā arī zemes gabala atrašanās vietu, apstākļus, ka atbildētājai nepieciešams zemi izmantot ēku uzturēšanai un komercdarbības veikšanai, tad nomas maksa nosakāma 9% no iznomājamās zemes platības (11796,00 m^2) kadastrālās vērtības, kas uz pašreizējo brīdi sastāda 371,57 *euro*, jo visu 5,5 ha kadastrālā vērtība, saskaņā ar 2019.gada 5.marta izdruku sastāda 19464 *euro*, 1 m^2 kadastrālā vērtība ir 0,35 *euro*, 11796,00 m^2 kadastrālā vērtība ir 4128,60 *euro*, un 9% no tās sastāda 371,57 *euro*.

Tiesa atzīst, ka šāds nomas maksas apmērs ir samērīgs, taisnīgs un atbilst Civillikuma 2120.panta noteikumiem, jo nodrošina prasītājai pienācīgu atlīdzību par zemes lietošanu, no kuras viņai jāsedz citi izdevumi (piemēram, nodoklis), bet atbildētāja izmanto ēkas komercdarbības veikšanai. Tiesa norāda, ka nosakot šādu nomas maksas apmēru, prasītāja saņems iznomātās zemes kadastrālo vērtību 12 gadu laikā.

Augstākās tiesas Senāta 2003. gada 8.janvāra spriedumā lietā Nr. SPC-1, norādīts, ka saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu un nomas maksas izpratni, maksas apmērs nosakāms, lai relatīvi īsā laikā nesasniegtu zemes vērtību. Bet prasītājas pieprasītā zemes nomas maksa 1769,40 *euro* gadā ir nesamērīgi liela, un, kā redzams, tad nosakot tādu nomas maksu, zemes kadastrālā vērtība tiktu sasniegta ļoti īsā laikā- 2,3 gados.

Līdz ar to zemes nomas maksa ir nosakāma 9% no iznomājamās zemes platības (11796,00 m^2) kadastrālās vērtības.

Tiesa ņem vērā, ka, kamēr pastāv katras puses patstāvīgi nekustamie īpašumi, pastāvēs arī piespiedu nomas attiecības. Nekustamo īpašumu izmantošana nav terminēta, tādēļ tiesa nevar noteikt zemes nomas līgumisko attiecību ilgumu.Tiesa atzīst, ka prasītājas piedāvātie nomas līguma blakus noteikumi un prasījumi- nomas līguma ilgums, līgumsods, ierobežo ar likumu garantētās tiesības nomas zemes izmantošanā. Tāpēc ir noraidāma prasība daļā par nomas līguma noslēgšanu un citu noteikumu noteikšanu, atzīstamas zemes nomas piespiedu attiecības un nosakāmas zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas- iznomājamā zemes gabala priekšmets (platība) un nomas maksa.

Saskaņā ar Civillikuma 2141.pantu nomniekam vai īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos. Atbildētāja izmanto prasītājas zemi, bet nomas maksu nemaksā, nodarot prasītājai zaudējumus. Civillikuma 1773. pantā ir noteikts, ka zaudējums ir tiešs, kad tas ir prettiesīgas darbības vai bezdarbības dabiskās un nepieciešamās sekas, bet 1774. pantā ir noteikts, ka katru zaudējumu, kas nav nejaušs, ir jāatlīdzina.

Līdz ar to tiesa atzīst pamatotu prasību par nomas maksas parāda piedziņu par laika periodu no 2018.gada 1.maija līdz 2018.gada 31.decembrim, tas ir par 8 mēnešiem un kas sastāda 247,71 *euro*. Un līdz ar to ir noraidāma prasība pārējā daļā par zemes nomas parāda piedziņu.

Civilprocesa likuma 195.pantā noteikts tiesas pienākums lemt par tiesībām līdz sprieduma izpildei saņemt procentus.

Augstākās Tiesas Senāts 2007.gada 14.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-75 un 2009.gada 25.novembra lēmumā lietā Nr.SPC-111 ir atzinis, ka Civilprocesa likuma 195.pantam ir imperatīvs raksturs. Tiesai minētās normas izpratnē, apmierinot prasību par naudas piedziņu, ir pienākums, neatkarīgi no prasījumā izteiktajiem lūgumiem, noteikt prasītājam tiesības par laika līdz sprieduma izpildei saņemt procentus.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu prasītājai atzīstamas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos 6 % gadā no pamatparāda summas 247,71 *euro* par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētājas par labu prasītājai ir jāpiedzen samaksātie tiesāšanās izdevumi- valsts nodeva 140,00 *euro* apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,20 *euro* apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu no atbildētājas valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kas pārsniedz prasītājas pirms prasības celšanas iemaksāto 3,20 *euro* apmēru, tas ir, - 5,12 *euro* (kopējā izdevumu summa- 8,32 *euro*).

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, kas nosaka, ka, taisot spriedumu par naudas summas un tiesas izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas, tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu un nomas maksas parāda piedziņu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz teikto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 40., 41., 42., 97., 193., 195., 204.[1], tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka no 2018.gada 27.marta starp /pers. A/, personas kods /personas kods/, un sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas", reģistrācijas Nr.41503053157, pastāv zemes nomas piespiedu attiecības par zemes platību 11796,00 m^2 no zemesgabala, kas atrodas /adrese B/, ar kadastra numuru /numurs A/, un noteikt zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas: līguma priekšmets- nomas objekts nekustamā īpašuma zemesgabala 5,5 ha platībā, kas atrodas /adrese B/, ar kadastra numuru /numurs A/, daļa platībā 11796,00 m^2, ko veido zemes gabali sekojošu ēku uzturēšanai- būves ar kadastra apzīmējumu /numurs D/, adrese: /adrese B/, kadastra Nr./numurs G/, nomājamā zemes platība 1423,4 m^2 (shēma Nr.1); būves ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, adrese:/adrese C/, kadastra Nr./numurs J/, nomājamā zemes platība 6614,7 m^2 (shēma Nr.2); būves ar kadastra apzīmējumu /numurs F/, adrese:/adrese D/, kadastra Nr./numurs K/, nomājamā zemes platība 1222,5 m^2(shēma Nr.3); būves ar kadastra apzīmējumu /numurs G/, adrese: /adrese E/, kadastra Nr./numurs L/, nomājamā zemes platība 2107,5 m^2 (shēma Nr.4); būves ar kadastra apzīmējumu /numurs H/, adrese: /adrese F/, kadastra Nr./numurs M/, nomājamā zemes platība 427,9 m^2 (shēma Nr.5), un noteikt zemes nomas maksu par zemes 11796,00 m^2 platībā nomu 9% (deviņu procentu) apmērā gadā no nomātā zemes gabala kadastrālās vērtības.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas", reģistrācijas Nr.41503053157, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2018.gada 1.maija līdz 2018.gada 31.decembrim 247,71 *euro* (divi simti četrdesmit septiņi *euro* un 71 *centu*), samaksu veicot AS SWEDBANK kontā Nr./konta numurs/.

Noteikt /pers.A/, personas kods /personas kods/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas", reģistrācijas Nr.41503053157, likumiskos 6% gadā no piespriestās, bet neizpildītās parāda summas 247,71 *euro* (divi simti četrdesmit septiņi *euro* un 71 *cents*).

Pārējā daļā prasību noraidīt.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas", reģistrācijas Nr.41503053157, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus- valsts nodevu 140,00 *euro* (viens simts četrdesmit *euro*) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 *euro* (trīs *euro* un 20 *centus*) un kopā 143,20 *euro* (vien simts četrdesmit trīs *euro* un 20 *centi*), samaksu veicot AS SWEDBANK kontā Nr./konta numurs/

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas", reģistrācijas Nr.41503053157, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,12 *euro* (pieci *euro* 12 *centi*), kas jāieskaita Tiesu administrācijai, NMR 90001672316, reģistrācijas Nr.LV90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, konta Nr.LV51TREL2190458019000, BIC kods TRELLV22, iemaksas mērķis: kods 21499.

Noteikt atbildētājai termiņu 10 dienas pēc sprieduma spēkā stāšanās sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu un nomas maksas parāda piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas un pieejamības dienas tiesas kancelejā- 2019.gada 4.aprīļa, apelācijas kārtībā Latgales apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Daugavpils tiesā.

Tiesnese (paraksts) A.Stikāne