Lietas Nr.C29 5855 11
Lietas arhīva Nr.C-554/14

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2014.gada 27.oktobrī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese D.Dzērviniece
ar tiesas sēdes sekretāri K.Mediku
piedaloties zvērinātai advokātei /pers. C/

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Lomonosova ielā 10, izskatīja civillietu SIA /Nosaukums A/ prasībā pret VAS "Latvijas/Nosaukums B/" lietā ar trešo personu LR Satiksmes ministrija par samaksātās nomas maksas piedziņu un VAS "Latvijas/Nosaukums B/ pretprasībā par nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu piedziņu, un

k o n s t a t ē j a :

2011.gada 17.februārī prasītāja SIA /Nosaukums A/ cēla tiesā prasību pret atbildētāju VAS "Latvijas/Nosaukums B/" kā trešo personu lietā norādot LR Satiksmes ministrija, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 2147.pantu, lūdz piedzīt no atbildētāja prasītājas labā nepamatoti saņemto nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus Ls 47015,09, kā arī atlīdzināt tiesas izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka pušu starpā tika noslēgti divi līgumi par valsts zemes nomu Torņakalna stacijas teritorijā: 2005.gada 10.maija zemes nomas līgums Nr.DJu-487 par zemes gabala 8118 kv.m. platībā nomu (t.sk. 6654 kv.m. no zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs A/un 1464 kv.m. no zemes gabala ar kadastra Nr./numurs B/), Rīgā, Torņakalna stacijas teritorijā ar grozījumiem (2006.gada 08.maija vienošanās Nr.DJu-9/441 par 2005.gada 10.maija līguma Nr.DJu-487 grozījumiem), un 2005.gada 29.augusta zemes nomas līgums Nr.DJu-762 par zemes gabala 1033 kv.m. platībā (daļa no zemes gabala ar kadastra Nr./numurs C/) nomu, kas atrodas Rīgā, Torņakalna stacijas teritorijā ar grozījumiem (2006.gada 08.maija vienošanās Nr.DJu-9/440 par 2005.gada 29.augusta zemes nomas līguma Nr.DJu-762 grozījumiem). Abi nomas līgumi reģistrēti zemesgrāmatā.

Abi zemes gabali prasītājai tika nodoti nomā, lai izmantotu atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai saskaņā ar līgumiem klāt pievienotiem situācijas plāniem. No līgumiem izriet, ka nomnieks nav tiesīgs iznomātos zemes gabalus izmantot citiem mērķiem kā tikai un vienīgi līgumā noteiktajam, t.i. - atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai.

Prasītāja norāda, ka pamatojoties uz minētajiem zemes nomas līgumiem, 2007.gada 10.maijā vērsusies Rīgas pilsētas būvvaldē ar būvniecības pieteikumu.

2007.gada 10.maija atbildē Nr.2-DA-07-3026-nd Rīgas pilsētas būvvalde norādīja, ka atbilstoši Rīgas domes 20.12.2005. Saistošo noteikumu Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" 9.punktam, rekonstrukcija un jauna būvniecība pieļaujama pēc attiecīgā detālplānojuma apstiprināšanas Rīgas domē.

2009.gada 29.decembrī atkārtoti vēršoties Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā ar lūgumu sniegt informāciju par zemesgabala Rīgā, Uzvaras bulvārī b/n (kad. Nr./kadastra numurs/) iespējamo viesnīcas - sporta kompleksa būvniecības ieceres attīstību, 29.01.2010. tika saņemta atbilde, no kuras izriet, ka minētais zemesgabals ir rezervēts Rīgas domes jaunā Administratīvā centra iespējamai būvniecībai, no kā izriet, ka SIA /Nosaukums A/ nav iespējams realizēt atpūtas un sporta kompleksa būvniecības ieceri un izmantot zemes gabalus atbilstoši to iznomāšanas mērķim.

2008.gada 2.aprīlī Ministru kabinets izdevis rīkojumu Nr.181 „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā", ar kuru Satiksmes ministrijai jānodod bez atlīdzības Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā reģistrēts nekustamais īpašums - zemes vienība 8980 kv.m. platībā Rīgā, Uzvaras bulvārī bez numura, kadastra Nr./numurs C/), pēc tā izslēgšanas no publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslas.

Pamatojoties uz minēto MK rīkojumu, 2008.gada 11.aprīlī atbildētāja valde pieņēma lēmumu grozīt dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežas, atsakoties no zemes gabala lietošanas tiesībām 8980 kv.m. platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs D/) Rīgā, Uzvaras bulvārī bez numura, Torņakalna stacijā un 2009.gada 6.janvārī Satiksmes ministrija no atbildētāja ar aktu ir pieņēmusi atpakaļ Satiksmes ministrijas valdījumā zemes gabalu Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā, ar kadastra Nr./numurs C/.

Prasītāja norāda, ka par laika periodu no zemes nomas līgumu noslēgšanas līdz pat 2009.gadam ir maksājusi līgumā noteikto zemes nomas maksu, lai gan zemes gabalus faktiski nav lietojusi, jo sakarā ar to, ka Rīgas domē nebija apstiprināts attiecīgs detālplānojums, būvniecība tiesiski nebija iespējama. Tai pat laikā, prasītāja turpināja pildīt savas līgumsaistības cerībā uz situācijas pozitīvu risinājumu. Rēķinus par zemes nomu par 2008.gada IV ceturksni un 2009.gadu ieilgušā zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/nodošanas procesa Rīgas pilsētas pašvaldībai dēļ Latvijas/Nosaukums B/ neizrakstīja, tomēr prasītāja ir veikusi maksājumus.

Kopumā prasītāja nomas perioda laikā ir samaksājusi nomas maksu Ls 35'947,82 apmērā, tai skaitā PVN. Bez tam prasītāja ir segusi nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus Ls 11 '067,27 apmērā, tādējādi kopā par zemes lietošanu samaksājot Ls 47'015,09.

Atsaucoties uz Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 29.01.2010. atbildi Nr.DA-10-138-nd, prasītāja norāda, ka atbilstoši Rīgas domes 2009.gada 17.novembra lēmumam Nr.548 „Par Administratīvā centra Torņkalnā teritorijas detaļplānojuma pirmās redakcijas nodošanu sabiedriskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai", minētā detaļplānojuma redakcijas sabiedriskā apspriešana 2009.gada 21.decembrī ir noslēgusies un gala redakcijas apstiprināšana tika plānota 2010.gada marta beigās. 2010.gada 13.aprīlī Rīgas dome ir pieņēmusi lēmumu Nr.1245 „Par Torņkalnā administratīvā centra teritorijas detaļplānojuma apstiprināšanu".

Prasītāja norāda, ka līdz pat šim laikam tai nebija un nevarēja būt zināms, vai būs iespējams izmantot zemes gabalus atbilstoši nomas līgumā

noteiktajam mērķim - atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai un atsaucoties uz Civillikuma 2147.pantu, norāda, ka SIA /Nosaukums A/ nav iespējams lietot zemes gabalu atbilstoši tā līgumā noteiktajam iznomāšanas mērķim un tas ir noticis no SIA /Nosaukums A/ neatkarīgu iemeslu dēļ un ne SIA /Nosaukums A/ vainas dēļ.

Atsaucoties uz prof. K.Torgāna Civillikuma 2147.panta komentāru, prasītāja norāda, ka attiecībā uz SIA /Nosaukums A/ atpūtas un sporta kompleksa būvniecības ieceres realizēšanas iespējām iepriekš minētie normatīvie akti ir vērtējami kā nepārvarama vara, kas liedz to realizēt neatkarīgi no SIA /Nosaukums A/ gribas.

Prasītāja norāda, ka visu laika periodu kopš zemes nomas līgumu noslēgšanas nav guvusi nekādu labumu no minēto zemes gabalu lietošanas, jo faktiski šie zemes gabali ir palikuši nelietoti, un, kā ir noskaidrojies šobrīd, arī turpmāk tos nav iespējams lietot. Prasītāja zemes nomas maksas maksājumus ir veikusi kā investīcijas, kas ir radījis tai ievērojamus zaudējumus.

Prasītāja norāda, ka ar 2010.gada 4.marta vēstuli Nr.10/02 paziņoja VAS /Nosaukums B/Latvijas/Nosaukums B/ un LR Satiksmes ministrijai par atkāpšanos no 2005.gada 10.maija zemes nomas līguma Nr.DJu-487 un 2005.gada 29.augusta zemes nomas līguma Nr.D.Ju-762 pirms termiņa, atbilstoši līgumu 9.punktam, ar š.g. 4.aprīli un, pamatojoties uz Civillikuma 2147.pantu, lūdza atdot atpakaļ SIA /Nosaukums A/ visu saskaņā ar minētajiem nomas līgumam no SIA /Nosaukums A/ saņemto nomas maksu, vienlaikus norādot, ka, lai konstruktīvi risinātu jautājumu par saņemtās nomas maksas atdošanu un nepieļautu strīdus situācijas rašanos, SIA /Nosaukums A/ piedāvā veikt savstarpējo norēķinu salīdzināšanu, lai konstatētu bezstrīdus atmaksājamās summas apmēru, un pieļaujot iespēju vienoties par saņemtās nomas maksas atmaksas termiņiem un kārtību. VAS /Nosaukums B/Latvijas/Nosaukums B/ 29.04.2010. atbildē Nr.D-7/285 norādīja, ka prasītājai ir pienākums maksāt līgumos noteikto nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli par nomas periodu līdz 2010.gada 4.aprīlim. Līdzīga satura atbildi sniedza arī LR Satiksmes ministrija vēstule Nr.03.1-01/1859.

Atbildētājs VAS "Latvijas/Nosaukums B/" paskaidrojumos par prasību norāda, ka to neatzīst.

Norāda, ka prasības pieteikumā norādītie Ministru kabineta rīkojumi un pašvaldības pieņemtie lēmumi konkrētajā gadījumā nav vērtējami kā nepārvarama vara.

Paskaidro, ka valsts nekustamā īpašuma nodošana bez atlīdzības pašvaldības īpašumā ir viens no Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajiem valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas veidiem, kas paredzēts 3.panta pirmās daļas 6.punktā un 42.panta pirmajā daļā. Atbilstoši šī likuma 43.pantam, lēmumu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu pieņem Ministru kabinets.

Atsaucoties uz Civillikuma 2126. un 2174.pantu norāda, ka SIA /Nosaukums A/ iznomātais zemes gabals (Uzvaras bulvāris b/n, Rīga; kadastra Nr./numurs C/) ir ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā. Tāpat zemesgrāmatā ir ierakstīti arī ar SIA /Nosaukums A/ noslēgtie zemes nomas līgumi.

Norāda, ka iznomātā priekšmeta atsavināšana ir paredzēta Civillikumā un, atkarībā no tā vai nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā vai ne, var iestāties atšķirīgas juridiskas sekas. Atsavinot iznomāto priekšmetu, īpašnieks izlieto savas īpašuma tiesības. Tātad šāda darbība (iznomāta nekustama īpašuma atsavināšana) nekādi nevar tikt uzskatīta par nepārvaramu varu. Secīgi par nepārvaramu varu nekādi nevar uzskatīt arī Ministru kabineta 2008.gada 2.aprīļa rīkojumu Nr.181 „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldība īpašumā". Pie tam Rīgas domei saskaņā ar Civillikuma 2174.pantu ir saistošs noslēgtais zemes nomas līgums. Līdz ar to minētais Ministru kabineta rīkojums nekādi nav uzskatāms par tādu notikumu, kad nomniekam nepārvaramas varas dēļ ir zaudēta iespēja lietot iznomāto zemes gabalu vai ievērojamā mērā zaudēti augļi.

Attiecībā uz 2008.gada 11.novembra Rīgas domes lēmumu Nr.4394 „Par valsts pārvaldes funkciju un valsts vai pašvaldības komercdarbības veikšanai, kā arī Jaunā Rīgas administratīvā centra izveidei nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības, Latvijas valsts un privātpersonu nekustamajiem īpašumiem", atbildētājs norāda, ka pašvaldības lēmums, ar kuru tā rezervē vienu vai otru zemes gabalu pašvaldībai nepieciešama objekta būvniecībai, ir vērtējams vienīgi kā pašvaldības iekšējs lēmums, kurš ir saistošs pašai pašvaldībai, nevis citām personām. Ar šādu lēmumu pašvaldība lemj par savu turpmāko rīcību saistībā ar zemes gabala turpmāko izmantošanu. Tajā pašā laikā jānorāda, ka pašvaldība, tāpat kā jebkura cita persona, var veikt būvniecību vienīgi ievērojot Būvniecības likuma un citu normatīvo aktu prasības.

Atsaucoties uz Būvniecības likuma 11.panta pirmo daļu, norāda, ka zemes gabalu var apbūvēt tā īpašnieks vai cita persona, kas noslēgusi līgumu ar attiecīgā zemes gabala īpašnieku. Ņemot vērā, ka ar Ministru kabineta 2008.gada 2.aprīļa rīkojumu Nr.181 „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā" (1.1.punkts) nolemts, ka Satiksmes ministrijai jānodod bez atlīdzības Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā iznomātais zemes gabals (Uzvaras bulvāris b/n. Rīga; kadastra Nr./numurs C/), var secināt, ka Rīgas pilsētas pašvaldība var kļūt par šī zemes gabala īpašnieku. Tāpēc ir saprotams, ka Rīgas dome lemj par pašvaldības turpmāko rīcību saistībā ar šo zemes gabalu un jaunā Administratīvā centra iespējamo būvniecību. Šajā sakarā atbildētāja norāda, ja pašvaldība iegūst savā īpašumā zemes gabalu, kurš pirms tam ir iznomāts un nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā, tad pašvaldībai saskaņā ar Civillikuma 2174.pantu ir saistošs iepriekš noslēgtais nomas līgums. Pat ja pašvaldība iepriekš ir lēmusi par turpmāko rīcību ar šo zemes gabalu, tad šāds lēmums nekādi nevar izmainīt iepriekš noslēgtā zemes nomas līguma noteikumus vai ierobežot nomnieka tiesības, jo saskaņā ar Civillikuma 2126.pantu nomnieks ir ieguvis lietu tiesības, kuras ir spēkā pret trešajām personām, tai skaitā arī pret jauno zemes gabala īpašnieku. Šādā gadījumā pašvaldība zemesgabalu var apbūvēt tikai pēc tam, kad ir atrisināts jautājums par zemes nomu (piemēram, notecējis zemes nomas līguma termiņš vai zemes nomas līgums izbeigts pirms termiņa).

Uzskata, ka dotajā gadījumā arī Rīgas pilsētas pašvaldība apzinājās, ka, iegūstot īpašumā zemesgabalu ar zemesgrāmatā ierakstītiem apgrūtinājumiem - ar SIA /Nosaukums A/ noslēgtajiem zemes nomas līgumiem, šie zemes nomas līgumi viņiem ir saistoši. Tieši šī iemesla dēļ (zemesgrāmatā ierakstītie apgrūtinājumi) Rīgas pilsētas pašvaldība, neskatoties uz Rīgas domes 2008.gada 11.novembra lēmumu Nr.4394 „Par valsts pārvaldes funkciju un valsts vai pašvaldības komercdarbības veikšanai, kā arī Jaunā Rīgas administratīvā centra Torņkalnā izveidei nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības, Latvijas valsts un privātpersonu nekustamajiem īpašumiem", nepieņem no valsts savā īpašumā iznomāto zemes gabalu (Uzvaras bulvāris b/n, Rīga; kadastra Nr./numurs C/) un zemes gabals joprojām ir valsts īpašums. Norāda, ka minēto apliecina Rīgas domes īpašuma departamenta 2009.gada 4.decembra vēstule Nr. 1-7/DI-09-2064-nd.

Tādējādi Rīgas domes 2008.gada 11.novembra lēmums Nr.4394 „Par valsts pārvaldes funkciju un valsts vai pašvaldības komercdarbības veikšanai, kā arī Jaunā Rīgas administratīvā centra Torņkalnā izveidei nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības, Latvijas valsts un privātpersonu nekustamajiem īpašumiem" arī nekādi nav uzskatāms par tādu notikumu, kad nomniekam nepārvaramas varas dēļ ir zaudēta iespēja lietot iznomāto zemes gabalu vai ievērojamā mērā zaudēti augļi.

Attiecībā uz Rīgas domes 2009.gada 7.novembra lēmumu Nr.548 „Par Administratīvā centra Torņkalnā teritorijas detālplānojuma pirmās redakcijas nodošanu sabiedriskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanu" un Rīgas domes 2010.gada 13.aprīļa lēmumu Nr.1245 „Par Torņkalna administratīvā centra teritorijas detālplānojuma apstiprināšanu", ar kuru apstiprināts detālplānojums teritorijai, kurā atrodas zemes gabals (Uzvaras bulvāris b/n. Rīga; kadastra Nr./numurs E/), atsaucoties uz Teritorijas plānošanas likuma 6.panta piekto daļu, norāda, ka detālplānojums ir vietējās pašvaldības administratīvās teritorijas daļas plānojums, to izstrādā vietējās pašvaldības domes lēmumā noteiktai teritorijai un apstiprina pēc vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma stāšanās spēkā, ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu. Savukārt šī panta sestā daļa nosaka, ka detālplānojums stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad lēmums par pašvaldības saistošo noteikumu izdošanu publicēts laikrakstā /Nosaukums C/Latvijas Vēstnesis/Nosaukums C/.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2009.gada 9.oktobra noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 78.punktu vietējās pašvaldības dome apstiprina detālplānojumu un kā pašvaldības saistošos noteikumus izdod tā grafisko daļu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus. Lēmumu, ar kuru apstiprināts detālplānojums un izdoti pašvaldības saistošie noteikumi, divu nedēļu laikā pēc tā pieņemšanas ievieto vietējās pašvaldības mājas lapā internetā un publicē vietējā laikrakstā un laikrakstā /Nosaukums C/Latvijas Vēstnesis/Nosaukums C/, norādot vietu, kur var iepazīties ar detālplānojumu.

Atsaucoties uz likuma „Par pašvaldībām" 45. panta pirmo daļu, norāda, ka spēkā esošie saistošie noteikumi ir saistoši jebkurai fiziskajai un juridiskajai personai attiecīgajā administratīvajā teritorijā. Līdz ar to detālplānojumi formāli ir uzskatāmi par ārējiem normatīviem aktiem, kas kalpo par tiesisko pamatu konkrētu lēmumu pieņemšanai, piemēram, būvniecības procesa uzsākšanai.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2009.gada 9.oktobra noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 56. - 80.punktu, detālplānojuma izstrāde ir teritorijas plānošanas dokumenta izstrādes process (detālplānojuma izstrādes uzsākšana, detālplānojuma sabiedriskā apspriešana, detālplānojuma apstiprināšana un spēkā stāšanās), kurš noslēdzas ar detālplānojuma apstiprināšanu un ārēja normatīva akta - pašvaldības saistošo noteikumu izdošanu. Pašvaldības domes lēmums par detālplānojuma pirmās redakcijas nodošanu sabiedriskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai ir detālplānojuma izstrādes procesa ietvaros pieņemts starplēmums. Šāds starplēmums potenciālajiem būvniecības ieceres īstenotājiem tiesības veikt būvniecību uz attiecīgā zemes gabala neierobežo, kā arī nepiešķir, un, tātad, arī nekādas sekas potenciālajiem būvniecības ieceres īstenotājiem nerada. Šādas tiesības piešķir vai ierobežo apstiprināts un spēkā stājies detālplānojums (saistošie noteikumi), jo saskaņā ar Būvniecības likuma 11.panta otro daļu zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve nav pretrunā ar teritorijas plānojumu un detālplānojumu.

Pašvaldības domes lēmums par detālplānojuma pirmās redakcijas nodošanu sabiedriskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai ir detālplānojuma izstrādes ietvaros pieņemts starplēmums, un tiesības veikt būvniecību uz attiecīgā zemes gabala neierobežo, kā arī nepiešķir, līdz ar ko arī Rīgas domes 2009.gada 17.novembra lēmums Nr.548 „Par Administratīvā centra Torņkalna teritorijas detālplānojuma pirmās redakcijas nodošanu sabiedriskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanu" nekādi nav uzskatāms par nepārvaramu varu, kuras dēļ SIA /Nosaukums A/ ir zaudēta iespēja lietot iznomāto zemes gabalu vai ievērojamā mērā zaudēti augļi.

Atbildētājs arī norāda, ka 2010.gada 27.aprīlī laikrakstā /Nosaukums C/Latvijas Vēstnesis/Nosaukums C/ Nr.66 (4258) publicēts paziņojums par Rīgas domes 2010.gada 13.aprīļa lēmumu Nr.1245 „Par Torņkalna administratīvā centra teritorijas detālplānojuma apstiprināšanu" un Rīgas domes 13.04.2010. saistošo noteikumu Nr. 63 „Torņkalna administratīvā centra teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" izdošanu. Tātad, Torņkalna administratīvā centra teritorijas detālplānojums, atbilstoši Teritorijas plānošanas likuma 6.panta sestajai daļai, ir stājies spēkā nākamajā dienā - 2010.gada 28.aprīlī.

Norāda, ka prasītāja izbeigusi noslēgtos zemes nomas līgumus pirms termiņa ar 2010.gada 5.aprīli. Tātad, no 2010.gada 5.aprīļa nomas tiesiskās attiecības ir izbeigtas un SIA /Nosaukums A/ vairs nav zemes nomnieks un viņu nekādi nevar ietekmēt Rīgas domes 2010.gada 13.aprīļa lēmums Nr.1245 „Par Torņkalna administratīvā centra teritorijas detālplānojuma apstiprināšanu". Minētais lēmums nekādi nevarēja liegt prasītājai izmantot iznomāto zemi, jo prasītāja jau pirms šī lēmuma pieņemšanas bija izbeigusi noslēgtos zemes nomas līgumus.

Tādējādi arī Rīgas domes 2010.gada 13.aprīļa lēmums Nr.1245 „Par Torņkalna administratīvā centra teritorijas detālplānojuma apstiprināšanu" nekādi nav uzskatāms par nepārvaramu varu, kuras dēļ SIA /Nosaukums A/ ir zaudēta iespēja lietot iznomāto zemes gabalu vai ievērojamā mērā zaudēti augļi.

Bez tam, atsaucoties uz Būvniecības likuma 3.panta pirmo daļu un 11.panta otro daļu, norāda, ka detālplānojuma esamība (ja tas nepieciešamas saskaņā ar normatīvajiem aktiem) ir obligāts nosacījums būvniecības procesa uzsākšanai. Rīgas pilsētas būvvaldes vēstulē (10.05.2007. Nr.2-DA-07-3026-nd), kura nosūtīta SIA /Nosaukums A/, norādīts, ka saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006. - 2018.gadam zemes gabals Rīgā, Uzvaras bulvārī b/n (49.grupa, 2033.grunts) atrodas centra apbūves teritorijā. Atbilstoši Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" 9.punktam, rekonstrukcija un jauna būvniecība pieļaujama pēc attiecīgā detālplānojuma apstiprināšanas Rīgas domē. Jautājumā par detālplānojumu izstrādi, lūgts vērsties Rīgas pilsētas attīstības departamenta Pilsētplānošanas pārvalde.

Tādējādi, lai SIA /Nosaukums A/ varētu uzsākt būvniecību uz iznomātā zemes gabala, bija nepieciešama detālplānojuma izstrāde. Atsaucoties uz Teritorijas plānošanas likuma 12.panta pirmās daļas 2.punktu, Ministru kabineta 2005.gada 31.maija noteikumiem Nr.367 „Noteikumi par detālplānojuma izstrādes līgumu un detālplānojuma izstrādes un finansēšanas kārtību" un Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumiem Nr. 1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi", atbildētājs norāda, ka SIA /Nosaukums A/ bija visas iespējas Ministru kabineta noteiktajā kārtībā vērsties Rīgas pilsētas pašvaldībā ar ierosinājumu izstrādāt detālplānojumu teritorijai, kurā atradās iznomātā zeme.

Bez tam atbildētājs uzsver, ka detālplānojuma izstrādes gaitā tiek organizēta sabiedriskā apspriešana, kuras laikā visām ieinteresētajām personām saskaņā ar Teritorijas plānošanas likuma 9.pantu ir tiesības piedalīties un sniegt rakstveida priekšlikumus un atsauksmes par izstrādājamo detālplānojumu. Līdz ar to prasītājai bija visas iespējas Torņakalna administratīvā centra teritorijas detālplānojuma sabiedriskās apspriešanas laikā sniegt savus priekšlikumus, atsauksmes, ieteikumus vai iebildumus par detālplānojumu. Taču no SIA /Nosaukums A/ netika saņemti priekšlikumi vai ierosinājumi par detālplānojuma risinājumiem. Dotajā gadījumā detālplānojuma izstrādes ierosināšana vai priekšlikumu un iebildumu sniegšana par Torņkalna administratīvā centra teritorijas detālplānojumu vistiešākajā veidā bija atkarīga no SIA /Nosaukums A/ gribas.

Atsaucoties uz Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 26.janvāra spriedumu lietā Nr.SKC-11/2011, atbildētājs norāda, ka svarīgi ir nošķirt nepārvaramas varas gadījumu no līguma izpildes grūtībām, kad kāds notikums būtiski maina līguma līdzsvaru, taču nepadara tā izpildi neiespējamu. Dotajā gadījumā SIA /Nosaukums A/ iespējas veikt būvniecību bija realizējamas pārvarot zināmas grūtības (piemēram, pirms būvniecības izstrādājot detālplānojumu), bet tās nekādi nebija uzskatāmas par neiespējamām nepārvaramas varas dēļ.

Trešā persona Latvijas Republikas Satiksmes ministrija paskaidrojumos par prasību norāda, ka prasība ir nepamatota un noraidāma.

Norāda, ka atbilstoši teritorijas plānošanas regulējošajiem normatīvajiem aktiem tieši prasītāja bija tiesīga ierosināt izstrādāt teritorijas detālplānojumu, kas netika darīts. Tāpat prasītāja sabiedriskās apspriešanas laikā nav iesniegusi ierosinājumu par iznomātās teritorijas izmantošanu vai izmantošanas veida maiņu.

Līdz ar to Satiksmes ministrija uzskata, ka prasītāja aiz pašas vainas nav izlietojusi visus nomātā priekšmeta labumus, nav izrādījusi nekādu iniciatīvu, lai varētu sasniegt nomas līgumā noteikto mērķi - veikt atpūtas un sporta kompleksa būvniecību, un līdz ar to prasība atmaksāt samaksāto zemes nomas maksu, pamatojoties uz Civillikuma 2147.panta otro punktu, nav pamatota.

Turklāt prasītāja prasības pieteikumā nav norādījusi saistības, kuras tā ir uzņēmusies, noslēdzot zemes nomas līgumus. Saskaņā ar noslēgto zemes nomas līgumu 1.punktu un 5.1.apakšpunktu nomniekam ir jānodrošina iznomātā zemesgabala izmantošana sporta un atpūtas centra būvniecībai. Prasītāja uzņēmusies saistības nodrošināt sporta un atpūtas centra būvniecību, tātad arī ir uzņēmusies risku un atbildību par pienākumu izpildi.

Atsaucoties uz Civillikuma 1., 1587., 2148.pantu, norāda, ka prasītāja uzņēmusies pienākumu un līdz ar to prasība atmaksāt samaksāto zemes nomas maksu, pamatojoties uz Civillikuma 2147.panta otro punktu, nav pamatota un prasība, kā nepamatota, noraidāma.

Prasītāja atsauksmē uz atbildētāja un trešās personas paskaidrojumiem norāda, ka tai līdz šim nekas nav bijis zināms par atbildētāja paskaidrojumos minēto Rīgas domes īpašuma departamenta 2009.gada 4.decembra vēstuli Nr.I-7/DI-09-2G64-nd, kurā ar SIA /Nosaukums A/

noslēgtie nomas līgumi Nr.DJu-487 un Nr.DJu-762 minēti kā šķērslis, lai Rīgas pilsētas pašvaldība pārņemtu īpašumā zemesgabalu Rīgā, Uzvaras bulvārī, Rīgas jaunā administratīvā centra realizācijai. Pretēji šajā vēstulē minētajam, SIA /Nosaukums A/ adresētajā 29.01.2010. atbildes vēstulē, uz SIA /Nosaukums A/ lūgumu sniegt informāciju par zemesgabala Rīgā, Uzvaras bulvārī b/n (kad. Nr./kadastra numurs/) iespējamo viesnīcas - sporta kompleksa būvniecības ieceres attīstību, norādīts, ka minētais zemesgabals ir rezervēts Rīgas domes jaunā Administratīvā centra iespējamai būvniecībai, no kā nebūt neizriet, ka Rīgas pilsētas pašvaldība būtu apzinājusies, ka tai ir saistoši iepriekš ar SIA /Nosaukums A/ noslēgtie zemes nomas līgumi, kas paredz tiesības uz zemesgabala būvēt atpūtas un sporta kompleksu, kā to traktējis atbildētājs savos paskaidrojumos.

Tas ir arī pretrunā Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 19.07.2010. vēstulē Nr.DA-10-1001-nd norādītajam, ka SIA /Nosaukums A/ iznomātais zemes gabals ticis rezervēts Rīgas domes jaunā Administratīvā centra iespējamai būvniecībai, pamatojoties uz 02.04.2008 Ministru kabineta rīkojumu Nr.181 „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā 1.1.apakšpunktu un 11.11.2008. Rīgas domes lēmumu Nr.4394 „Par valsts pārvaldes funkciju un valsts vai pašvaldības komercdarbības veikšanai, kā arī Jaunā Rīgas administratīvā centra Torņkalnā izveidei nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības. Latvijas valsts un privātpersonu nekustamajiem īpašumiem", kas liecina, ka faktiski jau 2008.gadā minētais zemes gabals nodots Rīgas pilsētas pašvaldībai Rīgas domes jaunā Administratīvā centra būvniecībai, neskatoties uz to, ka tas bija iznomāts S1A /Nosaukums A/ atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai.

Norāda arī, ka 2007.gada rudenī Rīgas dome izsludinājusi Starptautisko arhitektu konkursu par jaunā Rīgas centra Torņkalnā, Rīgas domes un valsts un valsts administratīvā kompleksa izstrādi. Konkursa uzvarētāja Lielbritānijas arhitektu biroja „/nosaukums/" būvprogrammā konkretizēti kvartāli, kuros izvietosies Rīgas domes un valsts administratīvai komplekss un kā viena no atbilstošākajām izvietojuma vietām ir piedāvāta kvartālā Nr./numurs/, kurā iekļauts zemes gabals Uzvaras bulvārī b/n (kadastra apzīmējums /numurs C/), un detālplānojuma risinājumos arī ka viena no primārajām Rīgas domes administratīvā kompleksa izvietojuma vietām ir plānota tieši kvartālā Nr./numurs/, un saskaņā ar detālplānojuma realizācijas kārtību Rīgas domes administratīvā kompleksa izbūve un zemes gabala Uzvaras bulvārī b/n (kadastra apzīmējums /numurs C/) dienvidu daļā plānotās Slokas ielas pagarinājuma izbūve ir paredzēta jau 1.kārtā. Minētais izriet no Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta vēstulēm 29.01.2010. Nr.DA-10-138-nd., 19.07.2010 Nr.DA-10-1001-nd, 31.08.2010. Nr.DA-10-1224-nd.

Norāda, ka nav pamatots atbildētāja un trešās personas viedoklis, ka pašai SIA /Nosaukums A/ ir bijis pienākums ierosināt izstrādāt teritorijas detālplānojumu, jo detālplānojums Rīgā, Torņkalnā teritorijai bija jau uzsākts uz to brīdi, kad 17.04.2007. SIA /Nosaukums E/ iesniedza savu būvniecības iesniegumu - uzskaites karti viesnīcas būvniecībai.

Tādējādi SIA /Nosaukums A/ bija pamats pieņemt, ka, izstrādājot detālplānojumu, tiks ņemta vērā tās būvniecības iecere, taču detālplānojums ir izstrādāts konsekventi realizējot ieceri par Rīgas domes jaunā Administratīvā centra būvniecību, kādēļ arī minētais zemes gabals tika nodots Rīgas pašvaldības īpašumā.

2012.gada 6.janvārī **VAS "/nosaukums/" iesniedza lietā pretprasību**, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1425., 1587., 1651., 1652.panta pirmās daļas 3.punktu, 2168.panta 2.punktu, lūdz piedzīt no prasītājas atbildētāja labā nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu Ls 5274,38 un visus tiesas izdevumus.

Pretprasībā norādīts, ka atbildētājs kā Iznomātājs saskaņā ar 2005.gada 10.maija Zemes nomas līguma Nr.DJu-487 1.punktu (grozījumi ar 2006.gada 8.maija Vienošanos Nr.DJu-9/441), turpmāk - Zemes nomas līgums DJu-487, nodeva, bet prasītāja kā Nomnieks pieņēma nomas lietošanā: 1) zemi 6654 kv.in. platība no zemes gabala Uzvaras bulvāri b/n, Rīga (kadastra Nr./numurs C/), lai izmantotu atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai; 2) zemi 1464 kv.m. platībā no zemes gabala ar kadastra Nr./numurs F/bez apbūves tiesībām, lai būvējamā atpūtas un sporta kompleksa uzturēšanas un funkcionalitātes nodrošināšanai. Saskaņā ar Zemes nomas līguma DJu-487 13.punktu līgums stājās spēkā ar 2005.gada 1.martu un ir spēkā līdz 2015.gada 15.decembrim.

Savukārt, atbilstoši 2005.gada 29.augusta Zemes nomas līguma DJu-762 1.punktam (grozījumi ar 2006.gada 8.maija Vienošanos Nr.DJu-9/440), turpmāk - Zemes nomas līgums DJu-762, atbildētājs kā Iznomātājs nodeva un prasītāja kā Nomnieks pieņēma nomas lietošanā zemi 1033 kv.m. platībā no zemes gabala Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā (kadastra Nr./numurs C/), lai izmantotu atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai. Saskaņā ar Zemes nomas līguma DJu-762 14.punktu līgums stājās spēkā ar 2005.gada 1.septembri un ir spēkā līdz 2010.gada 31.augustam (ieskaitot).

Saskaņā ar Zemes nomas līguma DJu-487 3.punktu, par līguma 1.punktā norādīto zemes gabala lietošanu Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu Ls 6088,50 gadā (5% no kadastrālās vērtības gadā, viena kv.m. nosacītā kadastrālā vērtība ir Ls 15/kv.m.). Nomas maksājumi sadalās četrās vienlīdzīgās daļās un maksājami par ceturksni uz priekšu, līdz katra ceturkšņa pirmā mēneša 15.datumam. Atbilstoši Zemes nomas līguma DJu-487 3.1.apakšpunktam, nomas maksa ir vienīgais un visaptverošais Nomnieka maksājums par zemes gabala nomu un visu dotajā Līgumā ietverto Nomnieka tiesību izmantošanu, un tie ietver visus un jebkādus citus nodokļus, nodevas un citus maksājumus, kas saistīti ar dotajā līgumā noteikto, izņemot pievienotās vērtības nodokli un likumdošanas noteiktā kārtībā nekustamā īpašuma nodokli, kuri nav ietverti nomas maksā un kurus Nomnieks maksā papildus nomas maksai.

Saskaņā ar Zemes nomas līguma DJu-762 3.punktu, par līguma 1.punktā norādīto zemes gabala lietošanu Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu Ls 1550,00 gadā (10% no kadastrālās vērtības gadā, viena kv.m. nosacītā kadastrālā vērtība ir Ls 15/kv.m.). Nomas maksājums maksājams 12 reizes gadā uz priekšu, ne vēlāk, kā līdz katra mēneša 15.datumam. Papildus Nomnieks maksā Iznomātājam pievienotās vērtības nodokli. Atbilstoši Zemes nomas līguma DJu-762 3.1.apakšpunktam, nekustamā īpašuma nodokli Nomnieks maksā likumā noteiktajā apmērā, uz atsevišķa Iznomātāja rīkojuma pamata 15 darbadienu laikā no rēķina izrakstīšanas datuma.

Ar minētajiem zemes nomas līgumiem puses iznomāja zemesgabala ar kadastra Nr./numurs A/daļu 7687 kv.m. platībā (6654 kv.m. + 1033 kv.m.). Zemes gabals ar kadastra Nr./numurs A/(kopējā platība 8980 kv.m.) ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/) un atradās atbildētāja valdījumā. Saskaņā ar Dzelzceļa likuma 15.panta otro daļu atbildētājam šo zemi bija tiesības iznomāt.

Savukārt, pamatojoties uz Dzelzceļa likuma 16.panta pirmo daļu un VAS "Latvijas /Nosaukums B/ valdes 2008.gada 11.aprīļa lēmumu Nr.11/103, atbildētājs ar 2009.gada 6.janvāra Aktu par zemes gabala Rīgas pilsētā, Uzvaras bulvārī b/n nodošanu Satiksmes ministram nodeva atpakaļ Satiksmes ministram valdījumā zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs A/(Rīgas pilsētā, Uzvaras bulvārī b/n). Zemi nododot atpakaļ valdījumā Satiksmes ministram, atbilstoši Civillikuma 2168.panta 2.punktam, ar šo brīdi pirms termiņa pašas no sevis izbeidzās arī nomas tiesiskās attiecības starp pusēm lietā uz zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/daļu 7687 kv.m. platībā.

Prasītāja ar 2010.gada 4.marta vēstuli Nr.10/02, izmantojot Zemes nomas līgumā DJu-487 un Zemes nomas līgumā DJu-762 piešķirtās tiesības, paziņoja par vienpusēju atkāpšanos no Zemes nomas līguma DJu-487 un Zemes nomas līguma DJu-762 pirms termiņa ar 2010.gada 5.aprīli. Atbildētājs, kā arī Satiksmes ministrija, šo vienpusējo atkāpšanos ir akceptējusi.

Ievērojot iepriekšminēto ir secināms, ka atbildētājs saskaņā ar Zemes nomas līgumu DJu-487 un Zemes nomas līgumu DJu-762 bija nomas tiesiskajās attiecībās ar SIA /Nosaukums A/: 1) par zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/daļu 7687 kv.m. platībā – līdz 2009.gada 5.janvārim; 2) par zemes gabala ar kadastra Nr./numurs F/daļu 1464 kv.m. platībā – līdz 2010.gada 4.aprīlim.

Tātad, SIA /Nosaukums A/ bija pienākums maksāt atbildētājam nolīgto nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli līdz tam brīdim, kamēr uz

konkrēto iznomāto zemi tam ar atbildētāju izbeidzās nomas tiesiskās attiecības.

Neskatoties uz minēto, prasītāja pēdējos nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus atbildētājam ir veikusi tikai par 2007.gadu. Tā nav samaksāts nekustamā īpašuma nodoklis par 1) daļu zemes gabala ar kadastra Nr./numurs G/kv.m. platībā par laika posmu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 5.janvārim; 2) daļu zemes gabala ar kadastra Nr./numurs H/kv.m. platībā par laika posmu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2010.gadā 4.aprīlim. Nekustamā īpašuma nodoklis zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/daļai 7687 kv.m. platībā: 1) 2008.gadam bija noteikts Ls 4323,94 (Rīgas domes Pašvaldību ieņēmumu pārvaldes Maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2008.gadam par zemi Nr. PIPN-08-40000-mp/08-39570-AL/05-16); 2) 2009.gadam bija noteikts Ls 5404,92 (Rīgas domes Pašvaldību ieņēmumu pārvaldes Maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2009.gadam Nr. PIPN-09-153026-mp/09-2-AL/05-16).

Nekustamā īpašuma nodoklis zemes gabala ar kadastra Nr./numurs F/daļai 1464 kv.m. platībā: 1) 2008.gadam bija noteikts Ls 123,53 (Rīgas domes Pašvaldību ieņēmumu pārvaldes Maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2008.gadam par zemi Nr.PIPN-08-16278-mp/08-15920-AL/05-16); 2) 2009.gadam bija noteikts Ls 191,32 (Rīgas domes Pašvaldību ieņēmumu pārvaldes Maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2009.gadam Nr.PIPN-09-153026-mp/09-2-AL/05-16); 3) 2010.gadam bija noteikts Ls 193,01 (Rīgas domes Pašvaldību ieņēmumu pārvaldes Maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2010.gadam Nr.PIPN-10-42923-mp/10-460-AL/05-07).

Pamatojoties Zemes nomas līgumu DJu-487 un Zemes nomas līgumu DJu-762 kopējā SIA /Nosaukums A/ nesamaksātā nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma summa ir Ls 4762,54, neskaitot pievienotas vērtības nodokli.

Zemes nomas maksu līdz 2008.gadam (ieskaitot) SIA /Nosaukums A/ ir samaksājusi atbilstoši Zemes nomas līgumā DJu-487 un Zemes nomas līguma DJu-762 nolīgtajam apmēram. Taču 2009.gadā SIA /Nosaukums A/, ir samaksājusi zemes nomas maksu Ls 2310,67 (ieskaitot PVN 21%) apmērā, t.i., Ls 1909,64 + PVN 21% Ls 401,03.

Aprēķinātā zemes nomas maksa par daļu zemes gabala ar kadastra Nr./numurs C/, 7687 kv.m. platībā un daļu zemes gabala ar kadastra Nr./numurs B/, 1464 kv.m. platībā nomu 2009. un 2010.gadā ir Ls 1470,36, bez pievienotās vērtības nodokļa. Nomas maksa aprēķināta proporcionāli nomas tiesisko attiecību ilgumam attiecībā uz katru zemes gabalu. Līdz ar ko, SIA /Nosaukums A/ ir veikusi zemes nomas maksas pārmaksu un atbildētājs šīs pārmaksātās summas apmērā samazina prasījumu par nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma piedziņu, tādējādi pretprasības kopējā summa (ieskaitot arī PVN) sastāda Ls 5274,38 (pieci tūkstoši divi simti septiņdesmit četri lati 38 santīmi).

Pretprasībā norādīts, ka 2009.gada 8.decembrī prasītājai nosūtīta vēstule (Nr.D-7/967) ar pievienotu vienošanos par zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa samaksu, lūdzot izskatīt vienošanos un iebildumu neesamības gadījumā to parakstīt. Taču SIA /Nosaukums A/ neparakstīja atbildētāja piedāvāto vienošanos, ne arī no tās tika saņemti kādi iebildumi piedāvātās vienošanās sakarā.

Trešā persona LR Satiksmes ministrija paskaidrojumos par pretprasību norāda, ka tajā izteiktie lūgumi ir pamatoti un pievienojas atbildētājas pieteikumā minētajiem argumentiem.

Prasītāja paskaidrojumos par pretprasību norāda, ka to neatzīst un uzskata par nepamatotu.

Prasītāja norāda, ka prasībā izklāstītie faktiskie apstākļi un argumentācija nosaka, ka prasītājai nav jāveic nekādi maksājumi par lietu, kuru tā nav lietojusi un nav varējusi lietot tādu apstākļu dēļ, kas nav bijuši atkarīgi no paša nomnieka gribas un kurus nomniekam nav bijis iespējams ietekmēt.

Atreferējot prasībā un pretprasībā jau izklāstītus apstākļus, prasītāja norāda, ka uz prasības celšanas brīdi pat nebija mainījies nekustama īpašuma īpašnieks. Kā izriet no ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs I/, kā zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/īpašnieks ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2006.gada 25.janvāra lēmumu ir reģistrēta LR Satiksmes ministrija. Līdz ar to nebija pamata viedoklim, ka SIA /Nosaukums A/ ar Satiksmes ministriju būtu bijis jāslēdz jauns nomas līgums, turklāt ar citiem noteikumiem.

Nepiekrīt atbildētāja viedoklim, ka, ņemot vērā to, ka 2009.gada 6.janvārī Satiksmes ministrija no VAS „Latvijas/Nosaukums B/ ar aktu pieņēma atpakaļ Satiksmes ministrija valdījumā zemes gabalu Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā, ar kadastra Nr./numurs C/, saskaņā ar Civillikuma 2168.panta otro daļu nomas līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma, kad beidzas tiesība, kas iznomātājam piederējusi uz līguma priekšmetu, un ka juridiski ar 2009.gada 5.janvāri izbeigušās nomas attiecības starp VAS „Latvijas/Nosaukums B/ un SIA /Nosaukums A/ un ar 2009.gada 6.janvāri tiesība nodibināt valsts zemes nomas attiecības ar SIA /Nosaukums A/ līdz brīdim, kad zemes gabals ar kadastra Nr./numurs A/tiks nodots Rīgas pilsētas pašvaldībai ir pārgājusi Satiksmes ministrijai.

Uzsver, ka abi zemes gabali SIA /Nosaukums A/ bija nodoti nomā, lai izmantotu atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai (saskaņā ar līgumiem klāt pievienotiem situācijas plāniem) un atkārtoti norāda, ka SIA /Nosaukums A/ nav bijis iespējams lietot zemes gabalu atbilstoši tā līgumā noteiktajam iznomāšanas mērķim un tas ir noticis no SIA /Nosaukums A/ neatkarīgu iemeslu dēļ un ne SIA /Nosaukums A/ vainas dēļ.

Visu laika periodu kopš zemes nomas līgumu noslēgšanas, SIA /Nosaukums A/ nav guvusi nekādu labumu no minēto zemes gabalu lietošanas, jo faktiski šie zemes gabali ir palikuši nelietoti, un, kā ir noskaidrojies, praktiski tos nebija iespējams lietot jau kopš Ministru kabineta rīkojuma projekta „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā" izstrādāšanas uzsākšanas. Uzskata, ka SIA /Nosaukums A/ zemes nomas maksas maksājumi ir atzīstami par SIA /Nosaukums A/ zaudējumiem.

Par laika periodu no zemes nomas līgumu noslēgšanas līdz par 2009.gadam SIA /Nosaukums A/ ir maksājusi līgumā noteikto zemes nomas maksu, lai gan zemes gabalus faktiski nav lietojusi, jo sakarā ar to, ka Rīgas domē nebija apstiprināts attiecīgs detālplānojums, būvniecība tiesiski nebija iespējama. Tai pat laikā, SIA /Nosaukums A/ turpināja pildīt savas līgumsaistības cerībā uz situācijas pozitīvu risinājumu. Rēķinus par zemes nomu par 2008.gada IV ceturksni un 2009.gadu ieilgušā zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/nodošanas procesa Rīgas pilsētas pašvaldībai dēļ VAS /Nosaukums B/Latvijas/Nosaukums B/ neizrakstīja, kā to apstiprinājusi 08.12.2009. vēstulē Nr.D-7/967.

Atbildētāja atsauksmē par prasītājas paskaidrojumiem norāda, ka atbilstoši iesniegtajam pretprasības pieteikumam, pieprasa no SIA /Nosaukums A/ nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par iznomātā zemes gabala (Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā; kadastra Nr./numurs C/) daļu, kura aprēķināta par laika posmu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 5.janvārim. Savukārt zemes gabals (Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā; kadastra Nr./numurs C/) nodots valdījumā ar aktu Satiksmes ministrijai 2009.gada 6.janvārī.

Pusēm ir atšķirīgs viedoklis par to, kā zemes gabala nodošana valdījumā Satiksmes ministrijai 2009.gada 6.janvārī ietekmē vai neietekmē turpmākās nomas attiecības uz šo zemes gabalu un Civillikuma 2168.panta piemērošanu šajā gadījumā. Taču tas nekādi nevar attiekties vai izmainīt pretprasībā ietverto iekļauto prasījumu un aprēķinu maksāt nekustamā īpašumu nodokli par laika periodu no 2008.gada 1. janvāra līdz 2009.gada 5.janvārim, jo 2009.gada 6.janvāris (diena, kad zemes gabals nodots valdījumā Satiksmes ministrijas) neietilpst šajā aprēķina periodā.

2014.gada 25.augustā **prasītāja iesniedza tiesā prasības pieteikuma papildinājumus**, kuros, atkārtojot jau iepriekš vairākkārt izklāstītos apstākļus, norāda, ka atbilstoši pie nomas līgumiem noslēgto 2006.gada 8.maija vienošanos Nr. DJu-9/441 un 2006.gada 8.maija vienošanos Nr. DJu-9/440 prasītāja no atbildētāja nomāja zemes gabalu ar kadastra Nr. /numurs A/un kopējo platību 7687 kvm., un zemes gabalu ar kadastra Nr. /numurs B/. Atbilstoši Nomas līgumiem iznomātā zeme tika nodota Nomniekam lietošanā tikai vienam mērķim - atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai, kas aprobežots arī ar Nomas līgumu 5.1. punktu un faktiski liedza Nomniekam to izmantot citiem mērķiem, un rīcība ar nomātajiem zemes gabaliem aprobežota ar būvniecības procesa gaitu.

Lai varētu uzsākt zemes gabalu būvniecību, atbilstoši līgumu noteikumiem, nomniekam par saviem līdzekļiem zemes gabali bija jāiemēra,

jāizstrādā zemes gabalu plāni, jānodrošina īpašuma tiesību uz zemes gabaliem reģistrēšana valstij Satiksmes ministrijas personā.

Nomnieks nekavējoties pēc nomas līgumu noslēgšanas pasūtīja zemes gabalu uzmērīšanas darbus, kas konstatējami no šādiem lietai pievienotajiem pierādījumiem:

1. Nepieciešamie saskaņojumi, tai skaitā no atbildētājas, uz zemesgabala ar kadastra Nr. /numurs C/, plāna mērogā 1:500, saņemti laikā no 2005.gada jūnija līdz augustam;

2. Atbildētājas 2005.gada 1.septembra vēstule Rīgas domes īpašuma departamenta Zemju pārvaldes priekšniecei Par zemes robežu noteikšanas projektu, kurā norāda nepieciešamību sagatavot dokumentus īpašuma tiesību uz zemes gabaliem reģistrēšanai zemesgrāmatā valstij Satiksmes ministrijas personā;

3. Nekustamā īpašuma Uzvaras bulvāris b/n, Rīga, Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs/, īpašuma tiesības Satiksmes ministrijai uz 2005.gada 12.decembra LR Satiksmes ministrijas uzziņas Nr. 11-2/289 pamata reģistrētas tikai 2006. gada 25. janvārī;

4. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 20.03.2006. vēstule Par zemes gabala Rīgā, Uzvaras bulvārī robežu noteikšanas projektu, ar kuru anulēts izstrādātais un apstiprinātais plāna projekts sakarā ar tā neatbilstību Rīgas teritorijas plānojumā 2006. - 2018. gadam noteiktajām sarkanajām līnijām, jo stājies spēkā jauns Rīgas teritorijas plānojums, ko Rīgas dome 2005.gada 20.decembrī apstiprināja ar lēmumu Nr. 749 „Par Rīgas teritorijas plānojuma 2006. - 2018. gadam apstiprināšanu". Lēmums publicēts laikrakstā /Nosaukums C/Latvijas Vēstnesis/Nosaukums C/ 2006. gada 3. janvārī;

5. Nomas zemes gabalu kopplānu atbildētāja apstiprinājusi 2006.gada 12.aprīlī, kas redzams no saskaņojuma atzīmes uz 2006. gada 24. marta kopplāna;

6. 2006.gada 8.maijā noslēgtas vienošanās starp prasītāju un atbildētāju par nomas līgumu priekšmetu precizēšanu;

7 2006.gada 23.maijā Satiksmes ministrija nosūta atbildētājai Aktu par zemes gabala nodošanu atbildētājai valdījumā;

8 . 2000.gada 23.maijā Satiksmes ministrija nosūta prasītājai vēstuli Paziņojumu par piekrišanu nomas līgumu ierakstīšanai Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nosūtīšanu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļai.

Atsaucoties uz Civillikuma 1.pantu, prasītāja norāda, ka no minētiem dokumentiem secināms, ka prasītāja savu iespēju robežās aktīvi rīkojusies visu formalitāšu kārtošanai, lai varētu uzsākt būvniecības procesu. Nomas līgumu slēgšanas dienā īpašuma tiesības uz iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem nebija reģistrētas zemesgrāmatā nedz atbildētājam, nedz Satiksmes ministrijai, zemes gabali nebija uzmērīti dabā un tiem nebija izgatavoti zemes robežu plāni un robežu noteikšanas projekti. Atzīme par zemes nomas līgumu noslēgšanu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr. /numurs/ ierakstīta vien 2006.gada jūnijā.

Lai uzsāktu vērienīga būvniecības projekta „atpūtas un sporta kompleksa" realizēšanu, nomniekam būtu jāveic detālplānojuma, skiču projekta, būvprojekta izstrāde un vēl virkne citu darbību, kas prasa lielus ieguldījumus un laiku. Detālplānojuma izstrādes un saskaņošanas orientējošais termiņš ir aptuveni 5-6 mēneši, ņemot vērā laiku, kas nepieciešams teksta un grafiskās daļas izstrādei, visu dokumentu saņemšanai valsts un pašvaldību institūcijās, kā arī ņemot vērā normatīvajos aktos noteiktos sabiedriskās apspriešanas termiņus. Detālplānojuma izstrādi var apvienot ar būvprojekta izstrādi, iekļaujot tā sastāvā skiču projektu.

Prasītājas ieskatā, būvniecības process ir jāveic ar īpašu rūpību, pēc iespējas paredzot un ierobežojot nepamatotas darbības un izmaksas. Tas bija par iemeslu prasītājas izvēlei sākotnēji pasūtīt objekta skiču projektu un, pirms nepieciešamo saskaņojumu veikšanas, izvērtēt ar projektu saistītos apstākļus kā arhitektoniskos risinājumus, ievērojot ainavu izvērtējumu, kompleksa izvietojumu, iespējamās projekta izmaksas un citus būtiskus apstākļus, bez kuriem nav iespējams būvniecības process.

Projektēšanas un plānošanas procesu apgrūtina arī tas, ka nekustamie īpašumi atrodas apbūves aizsardzības teritorijā, kas pakļauta īpašiem nosacījumiem saskaņā ar Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošajiem noteikumiem Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi".

Līdz ar ko prasītājas rīcību var atzīt kā rūpīga un kārtīga saimnieka rīcību, pirms būvniecības procesa, kas sākas ar detālplānojuma izstrādi, uzsākšanas rūpīgi izvērtējot iespējamā projekta izmaksas un veicamās darbības. Tam par pierādījumu ir SIA /Nosaukums F/ izsniegtā tāme par kopējo darbu summu Ls 3020,80, un /pers. AC/ bulvāris perspektīvas skices. Tādējādi ir nepamatots Satiksmes ministrijas sniegtais skaidrojums, ka tikai prasītājas vainas un vilcināšanās dēļ apbūve nav notikusi.

Atkārtoti uzsver, ka īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu zemesgrāmatā reģistrētas, zemes uzmērīšanas darbi un vienošanās parakstītas tikai 2006.gadā, un uzskatāms, ka nomnieks rīkojies godprātīgi. Tāpat, attaisnojama ir nomnieka rīcība pirms būvniecības procesa uzsākšanas un finanšu līdzekļu ieguldīšanas pārliecināties un izplānot sabiedriskas nozīmes ēkas elementus, materiālus, posmus, kā arī finanšu avotu piesaisti, un citas būtiskas būvniecības procesa sastāvdaļas. Turklāt, līdz pat 2006.gada 3.janvārim detālplānojumu pasūtīt nebija tiesiski iespējams, jo nebija vēl apstiprināts Rīgas teritorijas plānojums 2006. - 2018.gadam ar pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Kā tas ir noskaidrojies vēlāk, 2005. gada septembrī Pilsētas attīstības komiteja atbalstīja domes administratīvā kompleksa būvniecības ieceri Torņakalnā, kuras īstenošanai tika uzsākta virkne darbību. Proti, 2007.gada 23.janvāri Rīgas dome pieņēma lēmumu Nr. 1953 „Par grozījumu izstrādes uzsākšanu Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" daļā Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", un lēmumu Nr. 1954 „Par grozījumu izstrādes uzsākšanu Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" grafiskajā daļā „Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi M 1:10 000". Savukārt, 2007. gada 27. februārī Rīgas dome pieņēma lēmumu Nr. 21312, ar kuru apstiprināts darba uzdevums Administratīvā centra Torņakalnā teritorijas plānojuma izstrādei, ar uzdevumu izstrādāt detālplānojumu teritorijai ar aptuveno platību 45,7 ha, kurā tai skaita ietilpst prasītājai iznomātie zemes gabali. Šā lēmuma 4.3.punktā noteikts, ka detālplānojums var tikt apstiprināts tikai pēc Rīgas teritorijas plānojuma 2006. - 2018.gadam grozījumu stāšanas spēkā likumā noteiktā kārtībā.

Prasītāja norāda, ka no minētā secināms, ka detālplānojuma izstrāde iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem bija tieši atkarīga no grozījumu spēkā stāšanās un atsevišķa detālplānojuma izstrāde nekustamajiem īpašumiem nebija lietderīga, jo pēc grozījumu izstrādes tas būtu jāizgatavo no jauna un veikto darbu sakarā prasītājai būtu radušies nepamatoti zaudējumi. Kad prasītāja 2007.gada 17.aprīlī vērsās Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas būvvaldē ar būvniecības pieteikumu - uzskaites karti viesnīcas būvniecībai, prasītāja saņēma atbildi, ka jaunas būvniecības veikšanai nepieciešams apbūvējamā nekustamā īpašuma detālplānojums. Tā kā detālplānojuma izstrāde iznomātajai teritorijai jau bija uzsākta, bet to apstiprināšana bija atkarīga no Rīgas teritorijas plānojuma 2006. - 2018. gadam grozījumu stāšanās spēkā, prasītāja detālplānojumu pasūtīt nevarēja no tās neatkarīgu iemeslu dēļ.

Atsaucoties uz Ministru kabineta 2004.gada 19.oktobra noteikumu Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 7. punktu norāda, ka Rīgas dome 2007.gada 23.janvārī jau pieņēma lēmumus par teritorijas plānojuma grozījumu izstrādi, līdz ar ko prasītājai nebija pat fizisku iespēju detālplānojumu izstrādāt un apstiprināt, jo par konkrētās teritorijas apbūves intensitāti tika gatavoti grozījumi.

Tiesiskā situācija attiecībā uz prasītājai iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem turpināja mainīties, kas tikai pamatoja prasītājas piesardzību par iespējamo būvniecību un nepamatotu zaudējumu rašanos. 2008.gada 2.aprīlī Latvijas Republikas Ministru kabinets izdeva rīkojumu Nr. 181 „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā". Šī rīkojuma 1.1. punkts noteic, ka Satiksmes ministrijai jānodod bez atlīdzības Rīgas

pilsētas pašvaldības īpašumā nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. /numurs C/) - zemes vienību 8 980 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs C/) (uz kuras atrodas valsts akciju sabiedrības /Nosaukums B/Latvijas/Nosaukums B/ valdījumā esošas ēkas (būves) (nav reģistrētas zemesgrāmatā)) - Rīgā, Uzvaras bulvārī bez numura, pēc tā izslēgšanas no publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslas. Tam sekoja 2008. gada 11. aprīļa atbildētājas lēmums „Par dzelzceļa zemes nodalījuma joslu", ar kuru atteicās no nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām, kā arī Rīgas domes 2008. gada 1. novembra lēmums Nr. 4394 „Valsts pārvaldes funkciju un valsts vai pašvaldības komercdarbības veikšanai, kā arī Jaunā Rīgas administratīvā centra Torņakalnā izveidei nepieciešamo Rīgas pilsētas pašvaldības, Latvijas valsts un privātpersonu nekustamajiem īpašumiem", kura īpašumu saraksta 9. punktā iekļauts prasītājai iznomātais zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs C/, bet 32. punktā iekļauts prasītājai iznomātais zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs B/.

Prasītāja norāda, ka Administratīvā apgabaltiesa 2010. gada 20. aprīļa sprieduma lietā Nr. A42684307 12.punktā atzinusi, ka ar šo lēmumu Rīgas dome atzinusi tos nekustamos īpašumus, kas nepieciešami pašvaldībai valsts pārvaldes funkcijas veikšanai.

Tādējādi prasītāja uzskata, ka nav strīda par to, ka jau 2008. gada sākumā atbildētāja, Satiksmes ministrija, un 2008.gada novembrī Rīgas dome zinājušas, ka Rīgas pašvaldībai ir nepieciešami prasītājai iznomātie nekustamie īpašumi, jo tie atrodas faktiski izstrādātā Torņakalna projekta centrā. Tāpat, par īpašu steidzamību nodot zemes gabalus Rīgas pašvaldības īpašumā liecina Satiksmes ministrijas 28.10.2008. vēstule atbildētājam Par pilnvarojuma piešķiršanu atbildētājam Satiksmes ministrijas vārdā sagatavot, pieprasīt, iesniegt un parakstīt nepieciešamos dokumentus, lai Rīgas pilsētas pašvaldībai īpašumā tiktu nodoti valstij piederošie prasītājai iznomātie zemes gabali.

Pēc minēto lēmumu pieņemšanas, 2009.gada 6.janvārī atbildētāja ar Satiksmes ministriju parakstīja aktu „Par zemes gabala Rīgas pilsētā, Uzvaras bulvārī b/n nodošanu Satiksmes ministram", ar ko Satiksmes ministrija nekustamo īpašumu ar kadastra Nr. /numurs C/, kas daļēji iznomāts prasītājai, pieņēma valdījumā, lai varētu izpildīt Ministru kabineta rīkojumu un to pēcāk nodot Rīgas pašvaldībai bez atlīdzības. Norādīto lēmumu pieņemšana un tai sekojošā rīcība bija pamatots iemesls šaubīties par projekta turpmāku sekmīgu īstenošanu, jo īpaši attiecībā uz detālplānojuma izstrādi, kā apstiprināšanu pat Rīgas dome darījusi atkarīgu no Rīgas teritorijas plānojuma 2006. - 2018. gadam grozījumu stāšanās spēkā, bet detālplānojuma sabiedriskās apspriedes laikā nekustamais īpašums jau tika nodots Satiksmes ministrijai tālākai nodošanai Rīgas pašvaldībai.

Līdz ar ko atbildētāja un Satiksmes ministrijas paskaidrojumos norādītais arguments, ka prasītāja neko nav darījusi nekustamo īpašumu apbūvei, nav pamatots, jo prasītājai, ņemot vērā citētos notikumus, nebija tiesiska pamata paļauties uz sekmīgu būvniecības procesu, konkurējot ar Rīgas pašvaldību. Turklāt, Rīgas domes īpašuma departaments 04.12.2009. vēstulē atbildētājai Par zemesgabalu Rīgā, Uzvaras bulvārī b/n ir tieši norādījis, ka Rīgas pilsētas pašvaldība nevarēs ievērot zemesgrāmatā ierakstīto zemes nomas līgumu noteikumus, jo zemes gabals nepieciešams Rīgas jaunā administratīvā centra realizācijai, un kurā tieši norādīts uz lūgumu pirms termiņa izbeigt ar prasītāju noslēgtos nomas līgumus, pretējā gadījumā nav iespējams izpildīt valsts saistības pret Rīgas pilsētas pašvaldību.

Prasītāja norāda, ka Satiksmes ministrijas un atbildētājas rīcība bija vērsta nevis uz to lai ļautu netraucēti veikt nekustamo īpašumu apbūvi, bet gan šķēršļu likšanai, nolūkā nekustamos īpašumus nodot bez atlīdzības Rīgas pašvaldībai projekta īstenošanai. Par šķēršļu likšanu uzskatāma nepamatota Civillikuma 2168.panta otrās daļas piemērošana gadījumam, kad nomas līgumi ir ierakstīti zemesgrāmatā un vēl jo vairāk saistoši tam, kas visu laiku ir bijis nekustamā īpašuma īpašnieks un ir zinājis par zemes nomas līgumu pastāvēšanu. Pretējā gadījumā zūd Civillikuma 2174. panta jēga un mērķis pasargāt to nomnieku tiesības, ar kuriem noslēgtie nomas līgumi reģistrēti zemesgrāmatā.

Bez tam, prasītāja norāda, ka atbildētājs regulāri laikā no 2005. gada 17. maija līdz 2009. gada 30. septembrim izsniedza prasītājai rēķinus gan par zemes nomu (atsevišķi par katru nomas līgumu), gan par nekustamā īpašuma nodokli, kurus prasītāja apmaksājusi pilnā apmērā. Taču atbildētāja rēķinus par nekustamā īpašuma nodokli par 2008. gadu un 2009. gadu prasītājai nav izsniegusi, kā arī pēc 2009. gada 30. septembra nav izsniegusi nevienu rēķinu par zemes gabalu nomu. Ņemot vērā to, ka maksājumi veikti, pamatojoties uz atbildētāja izsniegtiem rēķiniem, prasītāja nevarēja veikt nekustamā īpašuma nodokļa un zemes nomas maksājumus, turklāt, apstākļos, kad atbildētājs un Satiksmes ministrija ir aktīvi pildījušas pieņemtos lēmumus un rīkojumus par nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldībai. Uzskata, ka atbildētāja rīcība, neizsniedzot rēķinus par nekustamā īpašuma nodokļa par 2008.gadu un 2009.gadu maksājumiem, jau bija vērsta uz nevēlēšanos turpināt nomas tiesiskās attiecības un panākt to izbeigšanu.

Atbildētāja un Satiksmes ministrijas arguments, ka prasītāja nav neko darījusi, lai būvniecība norisinātos, ir aplams, jo tad zūd pamats un jēga prasītājas veiktajiem maksājumiem. Pretējā gadījumā prasītāja ir tikai gribējusi veikt maksājumus un dot labumu trešajai personai, nevis gūt labumu no nomātajiem nekustamajiem īpašumiem. Laika posmā no Zemes nomas līgumu noslēgšanas līdz 2009.gadam prasītāja veica kopumā zemes nomas maksājumus par kopējo summu EUR 51 149,14 jeb LVL 35947,82, un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus EUR 15 747,30 jeb LVL 11067,27 apmērā, tādejādi kopā par neapbūvējamas zemes lietošanu samaksājot EUR 66'896,44 jeb LVL 47015,09.

Atsaucoties uz UNIDROIT Starptautisko komerctiesību principu 7.1.1. pantu un ANO 1980.gada 11.aprīļa (Vīnes) Konvencijas par starptautiskajiem preču pirkuma-pārdevuma līgumiem 79.pantu, prasītāja norāda, ka būtiskākais nepārvaramais šķērslis būvniecības procesā bija 2007. gada 23. janvāra Rīgas domes lēmums Nr. 1953 „Par grozījumu izstrādes uzsākšanu Rīgas domes 20.12. 2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" daļā Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", un lēmums Nr. 1954 „Par grozījumu izstrādes uzsākšanu Rīgas domes 20.12. 2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" grafiskajā daļā „Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi M 1:10 000".

Kā tas jau norādīts, detālplānojuma sagatavošana objektīvi un tiesiski nebija iespējama, savukārt, sagaidot Torņakalna detālplānojuma, kuru bija pasūtījusi Rīgas dome, izstrādi un kura apstiprināšana bija atkarīga no teritorijas plānojuma grozījumu stāšanās spēkā, faktiskie apstākļi bija mainījušies atbildētāja, Satiksmes ministrijas, Ministra kabineta un Rīgas pašvaldības rīcības rezultātā, kas pilnībā izslēdza nomas līgumos pielīgtā mērķa sasniegšanu.

Uzskata, ka par to, ka atbildētāja jau 2008.gadā zināja par nepieciešamību steidzami nodot nekustamos īpašumus Rīgas pilsētas pašvaldībai liecina 2008.gada 11.aprīļa atbildētājas lēmums „Par dzelzceļa zemes nodalījuma joslu". Taču atbildētājs turpināja nomas tiesiskās attiecības, nebrīdinot prasītāju par šķēršļiem Nomas līgumu mērķu sasniegšanā un turpināja izsniegt prasītājai rēķinus par zemes nomas maksu. Šāda atbildētāja rīcība vien apliecina tās negodprātību un vēlēšanos iedzīvoties uz prasītājas rēķina, un prasītājai ir tiesības saņemt nepamatoti samaksāto nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli par kopējo summu EUR 66'896.45 jeb LVL 47015,09, jo slēdzot Nomas līgumus prasītāja objektīvi nevarēja paredzēt tādu apstākļu iestāšanos kā iznomāto zemes gabalu iekļaušanu Rīgas domes administratīvā centra būvniecībai nepieciešamajā teritorija, kas ir uzskatāms par prasītajai nepārvaramu šķērsli Nomas līgumu mērķu sasniegšanai.

Prasītāja vērš tiesas uzmanību uz to, ka neuzskata iesniegto prasību par iespēju gūt peļņu vai nepamatotu labumu no atbildētāja, lūdzot piedzīt no atbildētāja zaudējumus. Taču ņemot vērā to, ka prasītāja pielīgto saistību izpildes rezultātā nav guvusi nekādu pretizpildījumu un iespēju gūt mantisku labumu no nomātās mantas, prasītājai, saskaņā ar Civillikuma 1759.panta 1.punktu un 1765.pantu, ir tiesības saņemt no atbildētāja likumiskos nokavējuma procentus-seši procenti no simta gadā.

Tādējādi prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja nepamatoti samaksāto nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli EUR 66 896,45, visus tiesas izdevumus un izdevumus par zvērināta advokāta palīdzību lietā un atzīt prasītājas tiesības saņemt no atbildētāja likumiskos procentus 6 procentu apmērā no piedzītās summas par laiku no prasības pieteikuma iesniegšanas dienas līdz sprieduma pilnīgai izpildei.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāve zvērināta advokāte /pers. C/ prasību uzturēja uz tajā norādītajiem argumentiem. Sniedza paskaidrojumus

atbilstoši prasībā un prasības papildinājumos izklāstītajiem argumentiem. **Pretprasību neatzina**, uzturot lietā par pretprasību iesniegtos paskaidrojumus.

Atbildētāja pārstāvis /pers. AE/ tiesas sēdē prasību neatzina, pretprasību uzturēja uz tajā norādītajiem argumentiem, iesniedzot pretprasības summas precizējumu. Sniedza paskaidrojumus atbilstoši rakstveida iesniegtajiem.

Trešās personas pārstāve /pers. AF/ tiesas sēdē prasību uzskatīja par nepamatotu, pretprasību par pamatotu un apmierināmu. Uzturēja lietā iesniegtos rakstveida paskaidrojumus.

Noklausoties pušu un trešās personas paskaidrojumus, pārbaudot un novērtējot lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka **prasība ir nepamatota un noraidāma, pretprasība ir pamatota un apmierināma,** pamatojoties uz tālāk minētajiem argumentiem.

Civiltiesiskajā strīdā pusēm ir pretējas intereses un viedokļi un katra puse cenšas pārliecināt tiesu par noteiktu tiesisko attiecību un juridiski nozīmīgu faktu esamību vai neesamību. To var panākt ar pierādījumiem un pierādīšanu *(A.Līcis. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof. K.Torgāna redakcijā, Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2003, 62.lpp).*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190.panta otro daļu tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa noteic, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

No lietas materiāliem redzams un par to nav strīda, ka 2005.gada 10.maijā starp Valsts akciju sabiedrību "Latvijas /Nosaukums B/" kā iznomātāju un sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ kā nomnieku noslēgts Zemes nomas līgums Nr.DJu487 par zemes gabala 8118 kv.m platībā Rīgā, Torņakalna stacijas teritorijā, lai izmantotu atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai (saskaņā ar klāt pievienoto situācijas plānu).

Saskaņā ar līgumā 13.punktā noteikto, nomas līgums stājas spēkā ar 2005.gada 1.martu un ir spēkā līdz 2015.gada 31.decembrim, pēc līguma termiņa beigām paredzot nomniekam pirmtiesības uz nomas tiesību pagarināšanu ar tiem pašiem noteikumiem, kas norādīti šajā līgumā, izņemot noteikumus par nomas maksas lielumu, kas var tikt grozīta un noteikta atbilstoši tā laika saprātīgai zemes nomas maksai Rīgā. Savukārt saskaņā ar nomas līguma 8.3.apakšpunktu, iznomātājs patur sev tiesības izbeigt šo līgumu pirms termiņa, ja iznomātājam rodas neparedzēta vajadzība izmantot iznomāto zemes gabalu. Tiesības izbeigt līgumu pirms termiņa pielīgtas arī nomniekam, paziņojot par to iznomātājam rakstveidā 30 dienas iepriekš, kā to paredz līguma 9.punkts.

Atbilstoši noslēgtā līguma 5.16.apakšpunktam nomnieks apņemies par saviem līdzekļiem iemērīt zemes gabalu 10785 kv.m platībā un reģistrēt to zemesgrāmatu nodaļā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā. Līguma 5.17.punkts noteica nomnieka tiesības uz nekustamo īpašumu, kas uzcelts par nomnieka materiāli tehniskajiem līdzekļiem, saskaņā ar noteiktā kārtībā apstiprinātu projekta dokumentāciju, ievērojot celtniecības normas un noteikumus, veikt celtniecības darbus, kas nepieciešami, lai nekustamo īpašumu izmantotu šajā līgumā paredzētajiem mērķim.

No lietas materiāliem redzams un par to nav strīda, ka 2005.gada 29.augustā starp Valsts akciju sabiedrību "Latvijas /Nosaukums B/" kā iznomātāju un sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ kā nomnieku noslēgts Zemes nomas līgums Nr.DJu-762 par zemes gabala 1033 kv.m. platībā nomu Rīgā, Torņakalna stacijas teritorijā, lai izmantotu atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai (saskaņā ar klāt pievienoto situācijas plānu).

Saskaņā ar līguma 14.punktu, tas stājas spēkā ar 2005.gada 1.septembrī un ir spēkā līdz 2010.gada 31.augustam. Attiecībā uz līguma pirmstermiņa izbeigšanu pusēm pielīgtas 2005.gada 10.maijā noslēgtajām nomas līgumam identi noteikumi.

Saskaņā ar minētā līguma 5.16.apakšpunktu, arī šajā līgumā kā viens no nomnieka pienākumiem ir noteikts par saviem līdzekļiem iemērīt zemes gabalu un reģistrēt to Zemesgrāmatu nodaļā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā.

2006.gada 8.maijā puses noslēdza Vienošanās Nr.Dju-9/440 par 2005.gada 29.augusta zemes nomas līguma Nr.Dju-762 grozījumiem, precizējot līguma 1.punktu attiecībā uz apstākli, ka iznomātais zemes gabals ir daļa no zemesgrāmatā ierežistrēta zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/un papildinot līgumu ar 3.2. punktu, kas satur noteikumus par zemes nomas maksas iespējamam korekcijām.

Savukārt ar 2006.gada 8.maija Vienošanās Nr.DJU-9/441 par 2005.gada 10.maija zemes nomas līguma DJu-487 grozījumiem, puses vienojas, izteikt līguma 1.punktu šādā redakcijā: Iznomātājs nodod, bet nomnieks pieņem nomas lietošanā Rīgā, Torņakalna stacijas teritorijā zemes gabalu ar kopējo platību 8118 kv.m., no kuras (saskaņā ar klāt pievienoto nomas zemes gabalu kopplānu) 6654 kv.m atrodas uz zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/un kurš ierežistrēts zemesgrāmatā (atzīmēts kopplānā kā zemesgabals ar Nr./numurs/) lai izmantotu atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai un 1464 kv.m. atrodas uz zemes gabala ar kadastra Nr./numurs F/un kurš nav ierežistrēts zemesgrāmatā (atzīmēts kopplānā kā zemesgabals ar Nr./numurs/) bez apbūves tiesībām, būvējamā atpūtas un sporta kompleksa uzturēšanas un funkcionalitātes nodrošināšanai, līdz brīdim kamēr netiek mainīts Rīgas pilsētas attīstības plāns (uz konkrēto zemes gabalu), [..].

No lietas materiāliem redzams, ka nekustamais īpašums Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā, kadastra Nr./numurs J/m^2 ir reģistrēts zemesgrāmatā uz LR Satiksmes ministrijas vārda 2006.gada 25.janvārī. SIA /Nosaukums A/nomas tiesības uz minētā zemes gabala 6654 kvm un 1033 kvm zemesgrāmatā nostiprināta 2006.gada 20.jūnijā.

Ar VAS "Latvijas/Nosaukums B/" 2008.gada 11.aprīļa valdes lēmumu Nr.11/103, pamatojoties uz LR Ministru kabineta 2008.gada 2.aprīļa rīkojuma Nr.181 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā" 1.1.punktu, nolemts grozīt dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežas, atsakoties no zemes gabala lietošanas tiesībām 8980 m^2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs D/) Rīgā, Uzvaras bulvārī bez numura un uzdots nodrošināt minētā zemes gabala un zemes nomas līgumu nodošanu Satiksmes ministram.

Ar 2009.gada 6.janvāra aktu, Satiksmes ministrija no VAS "Latvijas /Nosaukums B/" pieņēmusi atpakaļ Satiksmes ministrijas valdījumā zemes gabalu Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā, ar kadastra Nr./numurs C/.

2010.gada 4.martā SIA/Nosaukums A/, izmantojot nomas līgumu 9.puntā nomniekam noteiktās tiesības, paziņoja iznomātājam par atkāpšanos no nomas līguma pirms termiņa ar 2010.gada 5.aprīli, pamatojoties uz apstākli, ka nomniekam nav iespējams izmantot iznomātos zemes gabalus atbilstoši līgumā paredzētajam mērķim.

Prasībā prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētāja samaksāto nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, jo prasītāja nevar izlietot zemes gabalus atbilstoši to izmantošanas mērķim. Prasība pamatota ar Civillikuma 2147.panta 2. un 4.punktu, kas noteic, ka pienākums maksāt nomas vai īres maksu atkrīt un jau samaksātie maksājumi jādod atpakaļ, - viens un otrs vai pa daļai – ja nomājamā vai īrējamā lieta palikusi nelietota tāda notikuma dēļ, kuram nav devis iemeslu nomnieks vai īrnieks un kurš noticis bez viņa vainas. Pie tādiem notikumiem pieder gadījums, kad nomnieks vai īrnieks nepārvaramas varas dēļ zaudē iespēju lietu lietot, kā arī gadījums, kad, nomājot zemi, nomnieks sakarā ar nepārvaramu varu pilnīgi vai vismaz ievērojamā mērā zaudējis augļus.

Prasībā un prasības papildinājumos prasītāja uzsvērusi, ka dažādu valsts pārvaldes iestāžu rīcību un lēmumu dēļ, tai nebija iespēju tiesiski lietot nekustamos īpašumus nomas līguma tiešā mērķa sasniegšanai un tai tika radīti nepārvarami šķēršļi, kurus prasītāja nevarēja ietekmēt. Zemes gabalu nav iespējams lietot atbilstoši tā līgumā noteiktajam iznomāšanas mērķim un tas ir noticis no prasītājas neatkarīgu iemeslu dēļ, un ne prasītājas vainas dēļ.

Atbildētājs savukārt norāda, ka prasītāja aiz pašas vainas nav izlietojusi visus nomātā priekšmeta labumus, nav izrādījusi nekādu iniciatīvu, lai varētu sasniegt nomas līguma noteikto mērķi, SIA /Nosaukums A/ iespējas veikt būvniecību bija realizējamas pārvarot zināmas grūtības, bet tās nekādi nebija uzskatāmas par neiespējamām nepārvaramas varas dēļ.

Ievērojot minēto, ir nepieciešams noskaidrot, vai konkrētajā gadījumā bija iestājušies nepārvaramas varas apstākļi, kas dotu pamatu prasītājai kā

nomniekam atkāpties no līguma pieprasot atdot samaksāto nomas maksu atpakaļ atbilstoši Civillikuma 2147.panta 2. un 4.punkta noteikumiem.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta judikatūrā nostiprināta atziņa – 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 *(Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 11.februāra spriedums lietā. Nr.30/2009).*

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

Juridiskajā literatūrā norādīts – ANO 1980.gada 11.aprīļa (Vīnes) Konvencijas par starptautiskajiem preču pirkuma-pārdevuma līgumiem 79.pants noteic, ka puse neatbild par jebkuras savas saistības neizpildīšanu, ja pierādīts, ka tā bija tāda šķēršļa radīta, kuru puse nespēj kontrolēt, no puses saprātīgi nevarēja gaidīt šī šķēršļa ņemšanu vērā, līgumu slēdzot, vai izvairīšanos no šī šķēršļa, vai šķēršļa, vai tā seku pārvarēšanu, šķērslis nav puses vai tās kontrolē esošas personas rīcības dēļ. Proti, nepārvaramas varas institūta koncepcija sastāv no četriem elementiem:

1) notikums, no kura nav iespējams izvairīties un kura sekas nav iespējams pārvarēt;

2) saprātīga persona līguma noslēgšanas brīdī notikumu nevarēja paredzēt;

3) notikums nav radies puses vai tās kontrolē esošas personas rīcības dēļ;

4) notikums saistību izpildi padara ne tikai apgrūtinošu, bet neiespējamu *(sk. Tom Southerington. Impossibility of Perfomance and Other Excuses in International Trade http;//www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/southerington.html, citēts pēc L. Škoba, I. Sakārne, S. Novicka. 1980.gada ANO Konvencijas par starptautiskajiem preču pirkuma līgumiem pamatjautājumi. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2004., 194.lpp.).*

Tādējādi tiesai, lai izšķirtu konkrēto strīdu, jāpārbauda lietas faktisko apstākļu atbilstību starptautiskajos tiesību aktos un juridiskajā literatūrā ietvertiem nepārvaramas varas institūta kumulatīvajiem kritērijiem.

Tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā šādi kritēriji nav konstatējami.

Lietas materiāli apliecina un par to nav strīda, ka SIA/Nosaukums A/ iznomājusi valstij piederošo zemi.

Kā vienu no nepārvaramas varas apstākļiem prasītāja norāda Ministru kabineta 2008. gada 2.aprīļa rīkojumu Nr.181 „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā", ar kuru nolemts, ka Satiksmes ministrijai jānodod bez atlīdzības Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā iznomātais zemes gabals Uzvaras bulvāris b/n, Rīga; kadastra Nr. /numurs C/).

Tiesa atzīst par pamatotu atbildētāja argumentu, ka valsts nekustamā īpašuma nodošana bez atlīdzības pašvaldības īpašumā ir viens no Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā (līdz 31.12.2010. Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likums) noteiktajiem valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas veidiem, kas paredzēts 3.panta pirmās daļas 6. punktā un 42.panta pirmajā daļā.

Tiesa atzīst, ka valsts un pašvaldības likumā noteikto tiesību izmantošana nekādi nevar tikt vērtēta kā nepārvaramā vara.

Pušu noslēgtajos nomas līgumos 8.3.apakšpunktā iznomātajām tika pielīgtas tiesības izbeigt šo līgumu pirms termiņa, ja iznomātājam rodas neparedzēta vajadzība izmantot iznomāto zemes gabalu.

Tādējādi, jau slēdzot nomas līgumu, prasītājai bija zināms, ka iznomātājam var rasties neparedzēta vajadzība izmantot zemes gabalu, sakarā ar ko nomas līgumi var tikt izbeigti pirms termiņa, kā arī prasītājai, kā saprātīgai juridiskai personai, vajadzēja apzināties, ka publiskās personas manta var tikt atsavināta valsts vai pašvaldības vajadzībām.

Līdz ar ko atkrīt viens no starptautiskajos tiesību aktos un juridiskajā literatūrā ietvertajiem nepārvaramas varas institūta kumulatīvajiem kritērijiem – saprātīga persona līguma noslēgšanas brīdī notikumu nevarēja paredzēt.

Atbilstoši Civillikuma 2148.panta 3.punktam, lai 2147.pantā, ar kuru pamatota prasība, norādīto notikumu dēļ nolaistu nomas vai īres maksu, ir nepieciešams konstatēt, ka īrnieks vai nomnieks nav noteikti uzņēmies risku.

Tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā konstatējams, ka nomnieks šādu risku ir uzņēmies nomas līgumu 8.3.apakšpunktā paredzot iznomātajām tiesības izbeigt līgumu pirms termiņa, ja rodas neparedzēta vajadzība iznomātājam izmantot iznomāto zemes gabalu.

Turklāt kā tas jau ir norādīts iepriekš, SIA /Nosaukums A/ nomas tiesības uz nomātā zemes gabala 6654 kvm un 1033 kvm platībā 2006.gada 20.jūnijā ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

Civillikuma 2126.pants noteic, ka ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām. Savukārt no Civillikuma 2174.panta izriet, ka, ja nomas vai īres līgums ierakstīts zemes grāmatās, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, tāds līgums ir jāievēro (2126.p.).

Ar 2009.gada 19.oktobra vēstuli Nr.01.-03-01/133 Satiksmes ministrija paziņoja prasītājai, ka ir sagatavojusi zemes nomas pārjaunojuma līgumu par nekustamo īpašumu Rīgā, Uzvaras bulvārī b/n, kadastra Nr./numurs C/, ar kopējo platību 7687 kv.m un lūdza to parakstīt.

Tādējādi prasītājai bija dota iespēja turpināt nomas attiecības attiecībā uz nekustamo īpašumu Rīgā, Uzvaras bulvārī b/n, kadastra Nr./numurs C/, ar kopējo platību 7687 kv.m arī mainoties nekustamā īpašuma īpašniekam.

Prasītājas argumenti, ka pārjaunojums nebija nepieciešams, jo zemes īpašnieks nemaz nav mainījies, nav pamatoti.

Kā tas jau ir norādīts iepriekš, nomas līgums tika noslēgts ar VAS "Latvijas /Nosaukums B/", kurš ar 2008.gada 11.aprīļa valdes lēmumu Nr.11/103, pamatojoties uz LR Ministru kabineta 2008.gada 2.aprīļa rīkojuma Nr.181 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā" 1.1.punktu, nolēma grozīt dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežas, atsakoties no zemes gabala lietošanas tiesībām 8980 m^2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs D/) Rīgā, Uzvaras bulvārī bez numura un ar 2009.gada 6.janvāra aktu, Satiksmes ministrija no VAS "Latvijas /Nosaukums B/" pieņēmusi atpakaļ Satiksmes ministrijas valdījumā zemes gabalu Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā, ar kadastra Nr./numurs C/.

Tāpat nav uzskatāms par nepārvaramas varas apstākli, prasītājas norādītais Rīgas domes 2008.gada 11.novembra lēmums Nr.4394 „Par valsts pārvaldes funkciju un valsts vai pašvaldības komercdarbības veikšanai, kā arī Jaunā Rīgas administratīvā centra Torņkalnā izveidei nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības, Latvijas valsts un privātpersonu nekustamajiem īpašumiem", jo atbilstoši Civillikuma 2174.panta noteikumiem, arī pašvaldībai ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie, zemes grāmatās ierakstītie nomas līgumi un kā to pamatoti norādījis atbildētājs, konkrētajā gadījumā pašvaldība iegūto zemesgabalu var apbūvēt tikai pēc tam, kad ir atrisināts jautājums par noslēgto un spēkā esošo zemes nomas līgumu.

Turklāt no lietas materiāliem redzams, ka uz prasītājas 2007.gada 17.aprīļa būvniecības pieteikumu Rīgas pilsētas būvvaldei, prasītājai 2007.gada 10.maijā sniegta atbilde, kurā ar atsauci uz Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr.34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" 9.punktu, norādīts, ka rekonstrukcija un jauna būvniecība pieļaujama pēc attiecīgā detālplānojuma apstiprināšanas Rīgas domē.

Tādējādi, prasītājai, kā saprātīgai juridiskai personai, vajadzēja apzināties, ka noslēgtie nomas līgumi un tajā paredzētais mērķis – atpūtas un sporta kompleksa būvniecība vien, automātiski nepiešķir prasītājai tiesības nomāto zemes gabalu apbūvēt. Prasītājai vajadzēja pārzināt attiecīgajā teritorijā noteiktos apbūves noteikumus un paredzēt ar to ievērošanu saistītās formalitātes un grūtības.

Būvniecības likuma 3.panta pirmā daļa noteic, ka zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve tiek veikta saskaņā ar vietējās pašvaldības teritorijas

plānojumu, detālplānojumu (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem) un šo plānojumu sastāvā esošajiem apbūves noteikumiem un, noslēdzot līgumu, apbūve ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku (ja apbūvi neveic zemes gabala īpašnieks). Savukārt minētā likuma 11.panta otrā daļa nosaka, ka zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve nav pretrunā ar teritorijas plānojumu un detālplānojumu (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem).

No minētā izriet, ka detālplānojuma esamība (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem) ir obligāts nosacījums būvniecības procesa uzsākšanai.

Kā jau tas ir norādīts iepriekš, Rīgas pilsētas būvvalde norādījusi prasītājai uz attiecīgā detālplānojuma apstiprināšanas nepieciešamību, tāpat būvvalde norādījusi prasītājai uz tiesībām vērsties Rīgas pilsētas attīstības departamenta Pilsētplānošanas pārvaldē jautājumā par detālplānojumu izstrādi.

Saskaņā ar prasītājas būvniecības pieteikuma iesniegšanas laikā spēkā esošo Teritorijas plānošanas likuma 9.panta noteikumiem, ikvienai fiziskajai un juridiskai personai noteiktas tiesības iepazīties ar spēkā esošajiem un sabiedriskajai apspriešanai nodotajiem teritorijas plānojumiem, piedalīties to sabiedriskajā apspriešanā, izteikt un aizstāvēt savu viedokli un iesniegt priekšlikumus. Ikviena fiziskā un juridiskā persona ir tiesīga noteiktā termiņā iesniegt rakstveida priekšlikumus un atsauksmes par teritorijas plānojumiem un saņemt rakstveida atbildi par tiem. Bez tam, no minētā likuma 12.panta trešās daļas izriet, ka fiziskā vai juridiskā persona var ierosināt detālplānojuma izstrādi [..].

Tādējādi prasītāja bija tiesīga ierosināt izstrādāt teritorijas detālplānojumu, ko prasītāja nav darījusi.

Prasītājas apsvērumi, ka detālplānojuma sagatavošana objektīvi un tiesiski nebija iespējama, jo vietējās pašvaldības teritorijas plānojums atradās grozījumu stadijā, līdz ar ko prasītājas ieskatā detālplānojuma izstrāde zaudēja savu jēgu, un pēc teritorijas plānojuma grozījumu apstiprināšanas tas zaudētu savu aktualitāti, ir vien prasītājas pieņēmumi, kas ne ar ko nav apstiprināti.

Prasītāja nav iesniegusi lietā pierādījumus, ka bija spērusi visus nepieciešamos soļus, lai uzsāktu būvniecības procesu. Kā izriet no lietas materiāliem pievienotās Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2011.gada 19.aprīļa vēstules Nr.DA-11-493-nd SIA /Nosaukums A/ nav vērsusies Rīgas domē ar lūgumu ierosināt detālplānojumu izstrādi zemesgabalam ar kadastra Nr./numurs C/. Bez tam, SIA /Nosaukums A/ nav sniegusi priekšlikumus vai ierosinājumus par detālplānojumu risinājumiem ne sabiedriskās apspriešanas pirmā posma laikā, kas notika no 02.10.2007. līdz 30.10.2007., ne detālplānojuma pirmās redakcijas sabiedriskās apspriešanas laikā, kas notika no 23.11.2009. līdz 21.12.2009.

Tiesa uzskata, ka detālplānojuma izstrādes ierosināšana vai priekšlikumu un iebildumu sniegšana konkrētajā gadījumā vistiešākajā veidā bija atkarīga no SIA/Nosaukums A/gribas.

Tiesa piekrīt prasītājas argumentiem, ka lai uzsāktu vērienīga būvniecības projekta „atpūtas un sporta kompleksa" realizēšanu, nomniekam būtu jāveic detālplānojuma, skiču projekta, būvprojekta izstrāde un vēl virkne citu darbību, kas prasa lielus ieguldījumus un laiku, taču vienlaikus tiesa uzskata, ka izvērtēt ar projektu saistītos apstākļus, iespējamās projekta izmaksas un citus būtiskus apstākļus, bez kuriem nav iespējams būvniecības process, bija nepieciešams vēl pirms nomas līgumu noslēgšanas, it īpaši ievērojot to, ka nekustamie īpašumi atrodas apbūves aizsardzības teritorijā, kas pakļauta īpašiem nosacījumiem.

Pārējiem prasītājas argumentiem, ievērojot celtās prasības juridisko pamatojumu, nav nozīmes strīda izšķiršanā.

Tiesa atzīst, ka pilnībā apmierināma ir atbildētāja VAS "Latvijas /Nosaukums B/" pretprasība.

No lietas materiāliem redzams, ka 2005.gada 10.maijā starp Valsts akciju sabiedrību "Latvijas /Nosaukums B/" kā iznomātāju un sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ kā nomnieku noslēgts Zemes nomas līgums Nr.DJu487 par zemes gabala 8118 kv.m platībā Rīgā, Torņakalna stacijas teritorijā, atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai (saskaņā ar klāt pievienoto situācijas plānu). Saskaņā ar līgumā 13.punktā noteikto, nomas līgums stājas spēkā ar 2005.gada 1.martu un ir spēkā līdz 2015.gada 31.decembrim. Savukārt līgumā 3.punktā noteikts, ka par līguma 1.punktā norādīto zemes gabala lietošanu Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu Ls 6088,50 gadā (5% no kadastrālās vērtības gadā, viena kv.m. nosacītā kadastrālā vērtība ir Ls I5/kv.m.). Nomas maksājumi sadalās četrās vienlīdzīgās daļās un maksājami par ceturksni uz priekšu, līdz katra ceturkšņa pirmā mēneša 15.datumam. Līguma 3. l. apakšpunkts paredz, ka nomas maksa ir vienīgais un visaptverošais Nomnieka maksājums par zemes gabala nomu un visu dotajā Līgumā ietverto Nomnieka tiesību izmantošanu, un tie ietver visus un jebkādus citus nodokļus, nodevas un citus maksājumus, kas saistīti ar dotajā līgumā noteikto, izņemot pievienotās vērtības nodokli un likumdošanas noteiktā kārtībā nekustamā īpašuma nodokli, kuri nav ietverti nomas maksā un kurus Nomnieks maksā papildus nomas maksai.

2005.gada 29.augustā starp Valsts akciju sabiedrību "Latvijas /Nosaukums B/" kā iznomātāju un sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ kā nomnieku noslēgts Zemes nomas līgums Nr.DJu-762 par zemes gabala 1033 kv.m. platībā nomu Rīgā, Torņakalna stacijas teritorijā, lai izmantotu atpūtas un sporta kompleksa būvniecībai (saskaņā ar klāt pievienoto situācijas plānu). Saskaņā ar līguma 14.punktu, tas stājas spēkā ar 2005.gada 1.septembrī un ir spēkā līdz 2010.gada 31.augustam. Līguma 3.punktā noteikts, ka par līguma 1.punktā norādīto zemes gabala lietošanu Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu Ls 1550,00 gadā (10% no kadastrālās vērtības gadā, viena kv.m. nosacītā kadastrālā vērtība ir Ls 15/kv.m.). Nomas maksājums maksājams 12 reizes gadā uz priekšu, ne vēlāk, kā līdz katra mēneša 15.datumam. Papildus Nomnieks maksā Iznomātājam pievienotās vērtības nodokli. Līguma 3.1.apakšpunkts noteic, ka nekustamā īpašuma nodokli Nomnieks maksā likumā noteiktajā apmērā, uz atsevišķa Iznomātāja rīkojuma pamata 15 darba dienu laikā no rēķina izrakstīšanas datuma.

Ar minētajiem zemes nomas līgumiem prasītājai SIA /Nosaukums A/ tika iznomāta zemesgabala ar kadastra Nr./numurs C/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs K/uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā, daļa kopā 7687 kv.m. platībā (6654 kv.m. + 1033 kv.m.). Zemes gabals ar kadastra Nr./numurs A/(kopējā platība 8980 kv.m.) ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/).

Par minētiem apstākļiem pušu starpā nav strīda. Tāpat pušu starpā nav strīda par to, ka zemes gabali nomas līgumu noslēgšanas brīdī atradās VAS "Latvijas /Nosaukums B/" valdījumā un tam bija tiesības šo zemi iznomāt.

Prasītāja nepiekrīt, ka zemes gabala nodošana valdījumā Satiksmes ministrijai 2009.gada 6.janvārī ietekmē pušu nomas attiecības uz šo zemes gabalu un pušu noslēgto līgumu termiņu.

Civillikuma 2168.panta 2.punkts noteic, ka nomas un īres līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma, kad izbeidzas tiesība, kas iznomātājam vai izīrētājam piederējusi uz līguma priekšmetu [..].

No lietas materiāliem redzams, ka ar VAS "Latvijas /Nosaukums B/" 2008.gada 11.aprīļa valdes lēmumu Nr.11/103, pamatojoties uz LR Ministru kabineta 2008.gada 2.aprīļa rīkojuma Nr.181 „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā" 1.1.punktu, nolemts grozīt dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežas, atsakoties no zemes gabala lietošanas tiesībām 8980 m^2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs D/) Rīgā, Uzvaras bulvārī bez numura un uzdots nodrošināt minētā zemes gabala un zemes nomas līgumu nodošanu Satiksmes ministram.

Ar 2009.gada 6.janvāra aktu, Satiksmes ministrija no VAS "Latvijas /Nosaukums B/ pieņēmusi atpakaļ Satiksmes ministrijas valdījumā zemes gabalu Uzvaras bulvārī b/n, Rīgā, ar kadastra Nr./numurs C/.

Ar 2010.gada 4.marta paziņojumu SIA /Nosaukums A/ paziņoja par vienpusēju atkāpšanos no Zemes nomas līguma DJu-487 un Zemes nomas līguma DJu-762 pirms termiņa ar 2010.gada 5.aprīli. Lietā nav strīda, ka gan iznomātājs VAS "Latvijas/Nosaukums B/", gan zemes īpašnieks LR

Satiksmes ministrija, šo vienpusējo atkāpšanos ir akceptējuši.

Līdz ar to, tiesa atzīst par pamatotu atbildētāja argumentu, ka pušu starpā pastāvēja nomas tiesiskās attiecības attiecībā uz zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/daļu 7687 kv.m. platībā – līdz 2009.gada 5.janvārim un attiecībā uz zemes gabala ar kadastra Nr./numurs F/daļu 1464 kv.m. platībā – līdz 2010.gada 4.aprīlim un SIA /Nosaukums A/ bija pienākums maksāt atbildētājam noīgto nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli līdz tam brīdim, kamēr uz konkrēto iznomāto zemi tam ar atbildētāju VAS "Latvijas /Nosaukums B/ izbeidzās nomas tiesiskās attiecības.

Prasītāja neapstrīd, ka pēdējos nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus ir veikusi tikai par 2007.gadu un, ka prasītāja nav samaksājusi nekustamā īpašuma nodokli par daļu zemes gabala ar kadastra Nr./numurs G/kv.m. platībā par laika posmu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 5.janvārim un daļu zemes gabala ar kadastra Nr./numurs H/kv.m. platībā par laika posmu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 4.aprīlim.

Saskaņā ar pretprasībai pievienotiem Rīgas domes Pašvaldību ieņēmumu pārvaldes Maksāšanas paziņojumiem par nekustamā īpašuma nodokli (lietas lapa 142-145) nekustamā īpašuma nodoklis zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/daļai 7687 kv.m. platībā 2008.gadam bija noteikts Ls 4323,94, 2009.gadam - Ls 5404,92, bet zemes gabala ar kadastra Nr./numurs F/daļai 1464 kv.m. platībā - 2008.gadam - Ls 123,53, 2009.gadam - Ls 191,32 un 2010.gadam - Ls 193,01.

Tādējādi, atbilstoši nomas līgumu darbību termiņiem, prasītājai aprēķināta nekustamā īpašuma nodokļa daļa par zemes gabala ar kadastra Nr./numurs A/(7687 kv.m.) par 2008.gadu – Ls 4323,94 apmērā, 2009.gadu (par laika periodu 01.01.2009.-05.01.2009.) - Ls 74,04 apmērā, bet zemes gabala ar kadastra Nr./numurs F/(1464 kv.m.) - 2008.gadam - Ls 123,53 apmērā, 2009.gadam - Ls 191,32 un 2010.gadam (01.01.2010.-04.04.2010.) - Ls 49,71. Līdz ar to prasītājas kopējā nesamaksātā nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma summa ir Ls 4762,54 (bez PVN).

Atbilstoši Civillikuma 1838.panta noteikumiem, fakts, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Prasītāja neapstrīd, ka atbilstoši 2005.gada 29.augusta Zemes nomas līguma Nr.DJu-762 3.1.apakšpunktam un 2005.gada 10.maija Zemes nomas līguma Nr.DJu 487 3.1.apakšpunktam, papildus nomas maksai, ir apņēmusies maksāt iznomātājam nekustamā īpašuma nodokli likumā noteiktā kārtībā, taču prasītāja nav iesniegusi lietā pierādījumus, ka nekustamā īpašuma nodokli noradītajā apmērā būtu atbildētājam samaksājusi.

No pretprasībai pievienotā aprēķina redzams, ka zemes nomas maksu līdz 2008.gadam (ieskaitot) prasītāja samaksājusi atbilstoši Zemes nomas līgumā DJu-487 un Zemes nomas līguma DJu-762 noīgtajam apmēram, savukārt 2009.gadā prasītāja samaksājusi zemes nomas maksu Ls 2310,67 (ieskaitot PVN 21%) apmērā. Saskaņā ar minēto aprēķinu, aprēķinātā zemes nomas maksa par daļu zemes gabala ar kadastra Nr./numurs C/, 7687 kv.m. platībā un daļu zemes gabala ar kadastra Nr./numurs B/, 1464 kv.m. platībā nomu 2009. un 2010.gadā (lietas lapa 139) ir Ls 1470,36, bez PVN, kas aprēķināta proporcionāli nomas tiesisko attiecību ilgumam attiecībā uz katru zemes gabalu.

Tādējādi, prasītāja veikusi zemes nomas maksas pārmaksu, ko atbildētājs ir ievērojis, samazinot par pārmaksāto summu prasījumu par nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma piedziņu.

Prasītājas norādītais arguments, ka atbildētājs nav izsniedzis prasītājam rīkojumus par nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par 2008. un 2009.gadu un pretprasība nav pamatota, jo par visiem tai izsniegtajiem rēķiniem prasītāja norēķinu ir veikusi, nevar būt par pamatu pretprasības noraidīšanai un prasītājas atbrīvošanai no līgumos noteiktā pienākuma veikt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

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.

Civillikuma 1425.pants noteic, ka katra saistība jāizpilda pilnā apmērā, un nevienu nevar piespriest apmierināties tikai ar kādas saistības daļas izpildījumu, pat arī tad, ja tās priekšmets ir dalāms.

Saskaņā ar Civillikuma 1590.pantu katrai pusei ir prasības tiesība par līguma izpildīšanu.

Civillikuma 2141.pants noteic, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos [..]

Atbildētājs neapstrīd prasītājas argumentus, ka norādītajā periodā rēķini prasītājai netika izsniegti un atzīst, ka pats ar rēķinu izsniegšanu ir pieļāvis nokavējumu, taču minētais, tiesas ieskatā, varētu būt par pamatu pretprasības noraidīšanai daļā par līgumsoda vai nokavējumu procentu piedziņu. Šāds prasījums pretprasībā nav izvirzīts.

Ar 2014.gada 1.janvāri Latvijas Republika iestājās Eirozonā, līdz ar to no 2014.gada 1.janvāra Latvijas Republikā nacionālā valūta ir *euro* un visi norēķini notiek *euro* valūtā. Saskaņā ar Padomes 1997.gada 17.jūnija Regulu (EK) Nr.1103/97 civillietās, kas uzsāktas līdz 2014.gada 1.janvārim, lietu izskatot pēc būtības, spriedumā tiesa summas, kas norādītas latos, konvertē saskaņā ar Padomes noteikto maiņas kursu (1 *euro* = 0,702804 lati) un noapaļojot saskaņā ar *Euro* ieviešanas kārtības likuma 6.pantu, spriedumā norādot summu gan latos (informatīvi), gan *euro*.

Pie šādiem apstākļiem tiesa atzīst, ka no prasītājas par labu atbildētājam piedzenams nekustamā īpašuma nodokļa maksājums *euro* 6151,44 (Ls 4323,26) apmērā un atbilstoši likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" 34.panta septītās daļas un 41.panta pirmās daļas 1.punktam, kā arī tiesas sēdē iesniegtajiem pretprasības summas precizējumiem - PVN 21% apmērā, kas ir kopā *euro* 7443,24 (*euro* 6151,44 + *euro* 1291,80).

Atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai pusei, kuras labā taisīts tiesas spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram. Līdz ar to no prasītājas par labu atbildētājam piedzenami atbildētāja par pretprasību samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva *euro* 360,98 (Ls 253,70) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi *euro* 4,70 (Ls 3,30), kopā *euro* 365,68 (Ls 257).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 148.panta pirmās daļas un 56.panta pirmās daļas nosacījumiem, faktiskie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi lietā ir *euro* 14,01 (Ls 9,85) apmērā. Ņemot vērā, ka daļu tiesas izdevumu *euro* 4,70 (Ls 3,30) apmērā atbildētājs ir samaksājis iesniedzot pretprasības pieteikumu, savukārt *euro* 7,82 (Ls 5,50) samaksājusi prasītāja iesniedzot prasības pieteikumu, tiesa uzskata, ka tiesas izdevumi *euro* 1,49 (Ls 1,05) apmērā ir piedzenami no prasītājas par labu valstij, atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta un 42.panta pirmās daļas prasībām.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]panta pirmās daļas prasībām prasītājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Pamatojoties uz minēto un Civilprocesa likuma 189.-195.pantu, 204.[1] pantu, tiesa

n o s p r i e d a :

SIA /Nosaukums A/ prasību pret VAS „Latvijas/Nosaukums B/ par samaksātās nomas maksas piedziņu noraidīt.

Apmierināt VAS „Latvijas/Nosaukums B/ pretprasību par nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu piedziņu.

Piedzīt no SIA/Nosaukums A/, reģ.Nr./reģistrācijas numurs/, par labu VAS „Latvijas/Nosaukums B/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu *euro* 7443,24 (Ls 5231,11) un tiesas izdevumus *euro* 365,68 (Ls 257), kopā *euro* 7808,92 (septiņi tūkstoši astoņi simti astoņi *euro* 92 centi) (Ls 5488,11).

Piedzīt no SIA /Nosaukums A/, reģ.Nr./reģistrācijas numurs/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus *euro* 1,49 (viens *euro* 49 centi) (Ls 1,05), kas iemaksājami: saņēmēja iestāde: Tiesu administrācija; reģistrācijas Nr.90001672316; konta

Nr.LV51TREL2190458019000; BIC kods TRELLV22; iemaksas mērķis: 21499 - ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, C29585511.

Maksājuma dokumenti par tiesas izdevumu piedziņu valsts labā nekavējoties pēc samaksas iesniedzami Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā, Rīgā, Lomonosova ielā 10, 2.stāvā, 244.kabinetā, norādot tiesneses uzvārdu un lietas numuru.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesas izdevumu piedziņu 10 (desmit) dienu laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 (divdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2014.gada 10.novembra Rīgas apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese D.Dzērviniece