Lietas Nr. C17122112
Lietas arhīva Nr. CA-1086-14/27

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2014.gada 9.aprīlī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja I.Zaļā
tiesneši I.Stuberovska, I.Srelča,
ar sekretāru J.Lagzdiņu, D.Indāne,

piedaloties prasītājas pārstāvei /pers. E/ un atbildētāja pārstāvei /pers. F/,

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu /pers. G/ prasību pret /pers. H/ par zemes nomas attiecību, zemes nomas līguma noslēgšanu, nomas maksas noteikšanu un parāda piedziņu, /pers. H/ pretprasību par zemes nomas attiecību, zemes nomas līguma noslēgšanu, zemes nomas maksas un rekonstrukcijas tiesību noteikšanu, sakarā ar /pers. H/apelācijas sūdzību par Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 7.novembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2012.gada 8.jūnijā /pers. G/ iesniedza Jūrmalas pilsētas tiesā prasību pret /pers. H/ par nomas tiesisko attiecību un nomas maksas 10% apmērā noteikšanu, nomas līguma noslēgšanu, zemes nomas maksas parāda LVL 14 245,45 apmērā un tiesāšanās izdevumu piedziņu, kā arī lūdza noteikt prasītājas tiesības saņemt 6% gadā no piedzītās summas līdz sprieduma pilnīgai izpildei.

[1.1.] Pieteikumā norādīts, ka prasītāja ir zemesgabala /Nosaukums A/, 0,4792 ha platībā, /adrese/ īpašniece. Uz prasītājai piederošās zemes atrodas atbildētājam piederošās ēkas /Nosaukums B/. Atbildētājs vairāk kā piecus gadus nav uzskatījis par nepieciešamu noslēgt zemes nomas līgumu un veikt maksājumus par tās lietošanu.

Prasītāja uzskata, ka ir nosakām zemes nomas maksa 10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, jo ēku īpašums sastāv no četrām vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkām un vienas neklasificētas ēkas. Nomas maksas parāds sastāda LVL 14 245,45 apmērā. Šobrīd uz zemesgabala notiek intensīvas darbības, kas saistītas ar celtniecību - teritorijā atrodas celtniecības materiāli, auto tehnika.

[2] 2013.gada 6.februārī atbildētājs iesniedza tiesā pretprasību par piespiedu zemes nomas attiecību pastāvēšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu par zemesgabala 3224 kv.m. platībā nomu, zemes nomas maksas 400 latu apmērā noteikšanu gadā.

[2.1.] Norāda, ka neatzīst prasībā norādīto. Atbildētājs ticies ar prasītāju un tās pilnvaroto personu /pers. I/ un piedāvājis noslēgt zemes nomas līgumu, bet /pers. I/ uzstāja uz ēku pārdošanu un citus risinājumus neatzina. Starp pusēm nav strīda, ka ir izveidojušās zemes piespiedu nomas attiecības.

Atbildētājs vēlas nomāt zemes gabalu 3224 kv.m. platībā. Nepiekrīt zemes nomas maksai 10% apmērā. Ņemot vērā, ka ēkas nav izmantojamas komercdarbībai un pastāv citi ar ēku uzturēšanu saistīti izdevumi, atbildētājs vēlas, lai tiesa nosaka zemes nomas maksu 200 latu apmērā gadā par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz sprieduma taisīšanai, bet turpmāk zemes nomas maksa nosakāma 400 lati gadā.

Atbildētājs lūdz noteikt arī citus zemes nomas līguma nosacījumus, tai skaitā nomas maksas samaksas termiņus; kavējuma procentus - 0,05% dienā no parāda summas; noteikt atbildētājam tiesības veikt likumā noteiktajā kārtībā uz zemes ēku renovācijas un rekonstrukcijas darbus, inženiertīklu izbūves darbus un zemes īpašniecei nav tiesības likt nepamatotus šķēršļus šādu būvdarbu veikšanai; lūdz noteikt līguma termiņu līdz brīdim, kamēr atbildētājs ir ēku un būvju īpašnieks.

[3] Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 7.novembra spriedumu nosprieda atzīt, ka starp /pers. G/ un /pers. H/ pastāv beztermiņa piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības no 2006.gada 17.janvāra un uzlikt par pienākumu pusēm noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu, nosakot, ka: zemes nomas platība sastāda 3224 kv.m., zemes nomas maksa 10% no zemes kadastrālās vērtības gadā, nokavējuma procentus - 0,1% no laikā nesamaksātās zemes nomas maksas par katru kavējuma dienu, nomas maksa maksājamus veikt par katru ceturksni līdz attiecīgā gada 31.martam, 31.jūnijam, 30.septembrim un 31.decembrim.

Piedzīt no /pers. H/ /pers. G/ labā zemes nomas maksas parādu LVL 10 684,10 apmērā un tiesāšanās izdevumus LVL 1150,74 apmērā. Piedzīt no /per. G/ /pers. H/ labā izdevumus par advokāta pakalpojumiem LVL 242 apmērā. Atzīt /pers. G/ tiesības saņemt 6% gadā no parāda neatmaksātās daļas līdz sprieduma pilnīgas izpildes dienai.

Noraidīt pretprasību daļā par zemes nomas maksas apmēra, nokavējuma procentu apmēra noteikšanu un tiesības veikt rekonstrukciju, renovāciju un inženiertīkla izbūvi bez saskaņošanas.

Noraidīt prasību daļā par nomas zemes gabala apmēra, nomas maksājuma termiņu, zemes nomas līguma termiņa noteikšanu.

[3.1.] Tiesa spriedumā konstatējusi, ka /pers. G/ 2003.gada 29.septembri nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu 0,4792 ha platībā, kadastra apzīmējums /numurs A/, /adrese/, /Nosaukums A/.

Īpašuma tiesības uz ēku (būvju) nekustamo īpašumu /Nosaukums B/, /adrese/, ar kadastra numuru /numurs B/, 2006.gada 17.janvārī nostiprinātas /pers. H/.

Starp pusēm nav strīda par zemes piespiedu nomas pastāvēšanu, bet prasītāja nav lūgusi noteikt, no kura laika starp pusēm pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības. Atbildētājs lūdzis noteikt zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu no 2006.gada 17.janvāra, tas ir, no īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā brīža.

[3.2.] Apsverot nomas tiesisko attiecību sākuma laiku, tiesa atzina, ka nomas tiesiskās attiecības starp pusēm nosakāmas no 2006.gada 17.janvāra, tas ir, no brīža, kad atbildētājs nostiprināja savas īpašuma tiesības uz ēkām, jo Civillikuma 994.pantā noteikts, ka par nekustamā īpašuma

īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās.

[3.3.] Tiesa, izvērtējot pušu sniegtos argumentus, secināja, ka zemes nomas līgums nosakāms kā beztermiņa, ņemot vērā apstākli, ka pastāv divu nekustamo īpašumu piespiedu zemes noma.

[3.4.] Tiesa, pamatojoties uz Civillikuma 1473.pantu un ņemot vērā pušu izteikto gribu, atzina, ka pusēm uzliekams pienākums noslēgt zemes nomas līgumu rakstveidā.

[3.5.] Tiesa atzinusi, ka iznomājamās zemes platība nosakāma 3224 kv.m. , jo vēsturiski šāda platība tika paredzēta tirdzniecības centram /Nosaukums B/ lietošanai, kas secināms no Rīgas apgabaltiesas Rīgas rajona Zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma raksta, kur III. daļas 1.iedaļas ierakstā 1.7 noteikta apgrūtinājuma atzīme zemesgabalam.

[3.6.] Nosakot zemes nomas maksu, tiesa vadījusies no Civillikuma 2120.panta, kurā noteikts, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu.

No pušu paskaidrojumiem un rakstveida pievienotajiem pierādījumiem tiesa secināja, ka būvju komplekss tiek izmantots kā vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekts, tas ir, tiek izmantots biznesam, līdz ar to, ir pamats apmierināt prasību un noteikt zemes nomas maksu 10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[3.6.] Izlemjot jautājumu par nokavējuma procentu apmērā noteikšanu, tiesa ņēmusi vērā, ka puses izteikušas gribu noteikt šo procentu samaksu, bet pastāv strīds par to apmēru – prasītāja vēlas, lai tiktu noteikti 0,1 %, bet atbildētājs – 0,05% no parāda summas dienā.

Tiesa atzina, ka minētajā daļā apmierināma ir prasība un nosakāmi nokavējuma procenti, kas nodrošinās saistību izpildi, pamudinot nomnieku maksājumu veikšanu termiņā.

Pirmās instances tiesa atzina, ka nokavējuma procentu apmērs nosakāms samērīgs, tas ir, 0,1% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru nokavējuma dienu.

[3.7.] Tiesa atzina, ka apmierināma pretprasība un nosakāms, ka maksājums var tikt veikts līdz katra gada 31.martam, 31.jūnijam, 30.septembrim un 31.decembrim, kas dod iespēju nomniekam veikt maksājumu katra konkrētā termiņa ietvaros.

[3.8.] Ņemot vērā, ka tiesa ar savu spriedumu noteikusi zemes nomas maksu 10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā un noteikusi nomas zemesgabala lielumu 3224 kv.m. platībā, zemes nomas parāds sastāda LVL 10 648,10 apmērā, kas aprēķināts 2004.gadā – LVL 531,97 apmērā; 2005.gadā – LVL 531,97 apmērā; 2006.gadā – LVL 531,97 apmērā; 2007.gadā – LVL 531,97 apmērā; 2008.gadā – LVL 2287,41 apmērā; 2009.gadā LVL 2287,41 apmērā; 2010.gadā – LVL 1684,53 apmērā, 2011.gadā- LVL 1507,25 apmērā un 2012.gada pusgads LVL 753,62 apmērā.

[3.9.] Pretprasību daļā par tiesību noteikšanu veikt ēku un būvju rekonstrukciju un renovāciju, inženiertīklu un inženiertīklu pievadu izbūvēšanu un izvietošanu iznomātajā zemes gabalā, tiesa nonāca pie secinājuma, ka normatīvie akti neaizliedz veikt tiesiskas rekonstrukcijas un renovācijas, izbūvēt inženiertīklus, tomēr no atbildētāja paskaidrojumiem izriet, ka atbildētājs, kā būvju īpašnieks, vēlas veikt rekonstrukcijas un renovācijas darbus, neiepazīstinot prasītāju ar konkrēto dokumentāciju, vēl jo vairāk, atbildētājs bez zemes īpašnieka informēšanas vēlas pats izlemt inženiertīkla pievadu izvietošanu zemes gabalā. Tiesa minētajam prasījumam nevar piekrist, jo prasītājai, kā zemes īpašniecei, ir tiesības iepazīties ar rekonstrukcijas, renovācijas un inženiertīklu izvietojuma pamatdokumentiem, tas ir, projektiem, un ar darbībām, kas tiks veiktas prasītājai piederošajā īpašumā.

[3.10.] Tiesa atzina, ka ir apmierināma prasītājas prasība daļā par tiesību noteikšanu saņemt 6% no parāda summas līdz pilnīgai norēķinu dienai, jo minēto prasītājas tiesību nosaka Civilprocesa likuma 195.panta noteikumi.

[4] Par Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 7.novembra spriedumu atbildētājs iesniedzis apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā par zemes nomas būtiskajiem noteikumiem:

- par zemes nomas maksu, kuru tiesa noteikusi 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Atbildētājs vēlas, lai zemes nomas maksa tiktu noteikta tādā apmērā, kā tas norādīts pretprasībā: LVL 200 par laika periodu no 2006.gadā – 2012.gadam, bet sākot ar 2013.gada 1.janvāri – LVL 400 gadā, nosakot zemes nomas maksas parāda apmēru LVL 10 684,10.
- Gadījumā, ja tiek kavēti nomas maksas maksājumi, zemes īpašniekam ir tiesības aprēķināt nokavējuma procentus 0,05% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru nokavējuma dienu.
- Zemes nomnieks ir tiesīgs likumā noteiktajā kārtībā veikt ēku un būvju rekonstrukciju un renovāciju, kā arī inženiertīklu un inženiertīklu pievadu izbūvēšanu un izvietošanu iznomātajā zemes īpašumā, un zemes īpašniece nav tiesīga likt nepamatotus šķēršļus šādu būvdarbu veikšanai.

[4.1.] Apelācijas sūdzības iesniedzējs norāda, ka tiesas spriedumu nevar atzīt par likumīgu un izpildāmu, jo sprieduma rezolutīvajā daļā tiesa nav norādījusi zemes nomas objektu, t.i. par kādu nekustamo īpašumu starp /pers. G/ un /pers. H/ pastāv beztermiņa piespiedu nomas attiecības par 3224 m^2. Spriedumā būtu jānorāda, ka starp /pers. G/ un /pers. H/ pastāv beztermiņa piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala /Nosaukums A/, /adrese/, kadastra Nr./numurs C/daļas lietošanu 3224 m2 platībā no 2006.gada 17.janvāra.

[4.2.] Uzskata, ka nosakot zemes nomas maksu 10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, tiesa ir pieļāvusi kļūdu, spriedumā norādot, ka būvju komplekss tiek izmantots kā vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekts, tas ir, tiek izmantots biznesam.

Lietā nav neviena rakstveida pierādījuma šim apgalvojumam, kā arī abu pušu pārstāves tiesas sēdē apliecināja, ka ēkas netiek izmantotas, jo tās ir pussagruvušā stāvoklī. Minēto apstiprina gan lietā esošās fotogrāfijas, gan būves tehniskās inventarizācijas lieta, kurā ēku fiziskais nolietojums jau 2005.gadā bija noteikts 50%. Puses nestrīdējās par to, ka bez ēku pārbūves tās nav izmantojamas. Līdz ar to tiesa nonāca pie nepareiza secinājuma, ka nomas maksa ir nosakāma 10% apmērā no kadastrālās vērtības.

Nosakot zemes nomas maksu, ir jāņem vērā, ka zemes nomas maksa ir izdevumi, kas zemes nomniekam ir jāatpelna ar ēku nekustamo īpašumu. Lai gūtu ienākumu no ēku nekustamā īpašuma, atbildētājam šis īpašums vispirms ir jāsaved kārtībā, bet tas prasa lielus finanšu ieguldījumus. Atbildētājs ēkas vēl joprojām nevar izmantot komercdarbībai, jo tām ir nepieciešams veikt kapitālo remontu, ir jāizbūvē mūsdienu prasībām atbilstošas inženiertehniskās komunikācijas. Ēku stāvoklis ir redzams lietai pievienotajos fotoattēlos.

Zemes nomas piespiedu tiesisko attiecību mērķis nav nodrošināt zemes īpašniekam nesamērīgus ienākumus no kapitāla. Nosakot zemes nomas maksu, ir jāņem vērā abu pušu ekonomiskās intereses un konkrētie lietas apstākļi. Zemes kadastrālā vērtība nav vienīgais neapstrīdamais kritērijs zemes nomas maksas noteikšanai. Zemes nomas maksa var tikt noteikta arī konkrētā naudas izteiksmē, kādu atbildētājs piedāvā noteikt: par iepriekšējiem gadiem (2006.-2012.gadiem) zemes nomas maksu būtu godīgi noteikt konkrētā naudas summā, t.i. LVL 200 gadā.

Uzskata, ka šāds zemes nomas apmērs ir taisnīgs, ņemot vērā, ka zemes īpašniece pati nav vēlējusies ar atbildētāju noslēgt zemes nomas līgumu, bet viņas pārstāvis /pers. N/ ir uzstājis tikai uz atbildētāja ēku atpirkšanu, nevis nomas attiecību nodibināšanu, kā rezultātā atbildētājs nevarēja uzsākt ēku rekonstrukciju un renovāciju un gūt ienākumu no ēku izmantošanas.

[4.4.] Saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu vispārpieņemtā procentu likme ir 6% gadā. Prasītājas aprēķinātā procentu likme (0,1% par dienu) sastāda 36% gadā. Atbildētājs uzskata, ka pušu interesēm samērīga kavējuma procentu likme nevar pārsniegt 18% gadā. Līdz ar to, atbildētājs lūdz tiesu

noteikt kavējumu procentu likmi - 0,05% no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru maksājuma kavējuma dienu.

[4.5.] Apelācijas sūdzības iesniedzējs norāda, ka nav atteicies iepazīstināt zemes īpašnieci ar komunikāciju dokumentāciju, bet gan lūdzis noteikt, ka zemes īpašniece nedrīkst likt nepamatotus šķēršļus inženierkomunikāciju ierīkošanai. Piespiedu nomas gadījumā zemes nomniekam ir tiesības uz prasītājas sadarbību lietās, kas nenodara kaitējumu prasītājas īpašumam. Kaitējumu prasītājas īpašumam nevar nodarīt nomniekam piederošo ēku un būvju savešana kārtībā atbilstoši mūsdienu prasībām, kā arī pazemes komunikāciju izvietošana zemes īpašumā.

Norāda, ka negatavojas veikt būvdarbus, apejot likumā noteikto kārtību. Savukārt likums pats par sevi paredz būvprojekta saskaņošanu ar zemes īpašnieku. Sadarbības pienākuma iekļaušana nomas līgumā tikai izslēdz iespēju vienai pusei bez objektīva pamata traucēt ēku rekonstrukciju, renovāciju un inženierkomunikāciju izbūvi, bet nekādā veidā neatņem zemes īpašniekam tiesības piedalīties būvprojekta saskaņošanā, kas izriet no likumā noteiktās kārtības.

[4.6.] Norāda, ka nav saprotams, kāpēc zemes nomas maksas parāds atbildētājam ir aprēķināts no 2004.gada. Tiesa nepamatoti ir piedzinusi no atbildētāja zemes nomas parādu par 2004.gadu - LVL 531,97 apmērā un par 2005.gadu - LVL 531,97. Līdz ar to sprieduma rezolutīvajā daļā noteiktais nomas parāda aprēķins nav aritmētiski pareizs pat gadījumā, ja tiek piemērota nomas maksa 10% no zemes kadastra vērtības gadā (summa jebkurā gadījumā nevarētu pārsniegt LVL 9584,16, pretēji tiesas norādītajiem LVL 10 648,10).

Apelācijas sūdzības iesniedzējs lūdz noteikt zemes nomas maksu par 2006. - 2012.gadiem LVL 200 gadā, bet ar 2013.gadu - LVL 400 gadā, tad faktiski atbildētājs pats ir atzinis zemes nomas maksas parādu LVL 1800 apmērā, ko gatavs nekavējoties samaksāt. Par pārējo zemes nomas parāda daļu LVL 7784,16 pušu starpā pastāv strīds, kas apelācijas instances tiesai būs jāizšķir nosakot taisnīgu zemes nomas maksas apmēru.

[5] Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzēja pārstāve apelācijas sūdzību uzturēja.

Prasītājas pārstāve apelācijas sūdzību neatzina.

Motīvu daļa

[6] Civillietu tiesu kolēģija, uzklausot lietas dalībnieku paskaidrojumus tiesas sēdē un izvērtējot lietā iesniegtos pierādījumus, atzīst, ka prasība un pretprasība ir apmierināma daļēji.

Civilprocesa likuma 426.panta pirmajā daļā noteikts, ka apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

[6.1.] Ņemot vērā minētās likuma normas nosacījumus, tiesu kolēģija secina, ka apelācijas instances tiesā, atbilstoši atbildētāja iesniegtajai apelācijas sūdzībai, skatāms strīds pušu starpā jautājumos par:

- zemes nomas maksas apmēru;
- kavējuma naudas apmēru;
- atbildētāja kā zemes nomnieka tiesībām likumā noteiktajā kārtībā veikt ēku un būvju rekonstrukciju un renovāciju, kā arī inženiertīklu un inženiertīklu pievadu izbūvēšanu un izvietošanu iznomātajā zemes īpašumā, aizliedzot prasītājai kā zemes īpašniecei likt nepamatotus šķēršļus šādu būvdarbu veikšanai.

Ņemot vērā, ka pirmās instances tiesa spriedumā nav konkretizējusi iznomājamā zemes gabala adresi un tā kadastra numuru, atbildētājs vēlas, lai apelācijas instances tiesa savā spriedumā norāda šos datus.

[6.2.] Tiesu kolēģija secina, ka pirmās instances spriedums nav pārsūdzēts daļā, ar kuru tiesa noteikusi piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanās termiņu, t.i., 2006.gada 16.janvāris, iznomājamās zemes platību – 3224 kv.m. un nomas maksas samaksas termiņu. Līdz ar to spriedums šajā daļā stājies likumīgā spēkā. Puses arī izteikušas gribu noslēgt zemes nomas līgumu, kuru pirmās instances tiesa apmierinājusi, nosakot šā līguma noslēgšanas termiņu.

Pastāvot piespiedu zemes nomas attiecībā, tiesas pienākums ir noteikts nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124.pants), kā arī papildnosacījumus, ja puses izteikušas šādu gribu.

Savu viedokli tiesu kolēģija pamato arī uz Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2013.gada 15.februārī spriedumu lietā Nr. SKC-39/2013 pausto viedokli, ka tiesai ir pienākums noteikt citus līguma nosacījumus, ko nomnieks un iznomātājs uzskata par nepieciešamu ietver līgumā.

[6.3.] Tiesu kolēģija atzīst, ka zemes nomas maksas apmērs, ņemot vērā situāciju, kāda ir uz lietas izskatīšanas dienu, nosakāms 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Šādu savu viedokli tiesu kolēģija pamato uz turpmāk norādītajiem argumentiem.

Prasītāja, lūdzot zemes nomas maksu noteikt 10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, vadījusies vienīgi no Valsts zemes dienesta kadastra izziņas par atbildētājam piederošo nekustamo īpašumu norādīto (l.l. 14). Saskaņā ar šo izziņu nekustamo īpašumu, /Nosaukums B/, /adrese/ veido nedzīvojamās ēkas, to skaitā veikals, noliktavas un sarga māja. Šo ēku izmantošanas veids norādīts „vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība". Prasības pieteikumam pievienotas arī objekta fotogrāfijas, kurās redzams, ka tajā, iespējams, notiek remontdarbi (l.l 15-22).

Tiesu kolēģijas ieskatā minētie pierādījumi neliecina par to, ka atbildētājam piederošajā nekustamajā īpašumā notiek komercdarbība, turklāt šī komercdarbība ir ļoti veiksmīga, jo tikai tad, atbilstoši tiesu praksei, būtu nosakāma zemes nomas maksa 10% no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesu kolēģija secina, ka pušu starpā ilgstoši pastāvošie strīdi ir aizkavējuši atbildētāja plānus veikt ēkās nepieciešamos remontdarbus, lai uzsāktu komercdarbību. Šādas situācija gan radusies abu pušu vainas dēļ, jo no 2006.gada 17.janvāra ne prasītāja, ne atbildētājs nav izteikuši gribu sakārtot savas tiesiskās attiecības.

Civillikuma 2120.pantā noteikts, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu.

Nosakot zemes nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tiesu kolēģija ņem vērā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantā noteiktos ierobežojumus attiecībā uz objektiem, kuros nenotiek komercdarbības, situācijā, kad pastāv piespiedu zemes nomas attiecības.

Tiesu kolēģija uzskata par nepieciešamu norādīt, ka zemes nomas maksas apmērs tiek noteikt vienīgi vadoties no situācijas, kāda tā ir uz lietas izskatīšanas brīdi, kā arī par to periodu, no kura pastāv piespiedu zemes nomas attiecības, t.i. no 2006.gada 17.janvāra. Pusēm ir tiesības no brīža, kad atbildētājs uzsāk ēkās komercdarbību, vienoties par citu nomas maksas apmēru, vai griezties tiesā ar atbilstošu prasību.

Tiesu kolēģija atbildētāja norādīto nomas maksu atzīt par nesamērīgu un neatbilstošu patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu. Atbildētājs, lūdzot noteikt šādu zemes nomas maksu, nav savu pretprasību pamatojis, norādot apstākļus, kuri jāņem vērā, nosakot nomas maksu Ls 200 gadā, kas ir Ls 17 mēnesī. Atbildētāja atsauces pretprasībā uz viņam piederošā nekustamā īpašuma trūkumiem un nepieciešamību tajā veikt apjomīgus remontdarbus, nevar būt par pamatu zemes nomas maksas noteikšanai tikai simboliskā apmērā. Iegādājoties šādu īpašumu, atbildētājam bija jāapsver tā nepieciešamība un ar

īpašuma uzturēšanu saistītie izdevumi, ņemot vērā, ka īpašuma atrodas uz citai fiziskai personai piederošās zemes.

Aprēķinot nomas maksas parādu, tiesu kolēģija ņem vērā atbildētāja pilnvarotās personas tiesas sēdē iesniegto aprēķinu, kuram par pamatu ņemta zemes gabala kadastrālā vērtība par visu strīdus periodu. Aprēķinā norādītajai kadastrālajai vērtībai un tā aprēķinam 1% apmērā prasītājas pilnvarotā pārstāve neiebilda.

[6.4.] Attiecībā par kavējuma naudas apmēru, kuru puses izteikušas gribu noteikt, tiesu kolēģija atzīst, ka tā nosakāma 0,05% dienā no kavētās maksājuma summas.

Civillikuma 1753.pantā noteikts, ka ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas lietošanas atvēlējumu vai kavējumu.

Kavējumu procentu noteikšanas mērķis ir disciplinēt parādnieku veikt samaksu noteiktajā termiņā un apmērā, bet kavējuma procenti nedrīkst radīt kreditoram papildus ienākumus.

Atbilstoši Civillikuma 1765.pantam likumisko procentu apmērs noteikts 6% gadā. Līdz ar to tiesu kolēģijas ieskatā kavējuma procentu apmērs 0,05% dienā, kas gadā veido 18%, būtu samērīgs un atbilstu kavējuma procentu maksājumu mērķim.

[6.5.] Tiesu kolēģija atzīst, ka pretprasība daļā, kurā lūgts noteikt zemes nomnieka tiesībām likumā noteiktajā kārtībā veikt ēku un būvju rekonstrukciju un renovāciju, kā arī inženiertīklu pievadu izbūvēšanu un izvietošanu iznomātajā zemes īpašumā, aizliedzot prasītājai kā zemes īpašniecei likt nepamatotus šķēršļus šādu būvdarbu veikšanai, apmierināma daļēji.

Atbildētājs gan pretprasībā, gan apelācijas sūdzībā atzinis, ka visi būvdarbi, kas saistīti ar ēku rekonstrukciju vai renovāciju, kā arī nepieciešamo inženiertīklu izbūvi, veicami atbilstoši likuma prasībām. Šo kārtību regulē Būvniecības likuma normas, Vispārīgie būvnoteikumi un pašvaldības, kuras teritorijā atrodas nekustamai īpašums, pieņemtie noteikumi.

Atbilstoši visu minēto normatīvo aktu prasībām būvdarbu uzsākšanai, ņemot vērā to mērķi un apjomu, nekustamā īpašuma īpašnieka pienākums ir izgatavot projektu un to saskaņot ar ieinteresētajām institūcijām, bet nepieciešamības gadījumā arī ar zemes īpašnieku, ja būvdarbi norisinās uz citam īpašniekam piederošas zemes (Būvniecības likuma 3.pants).

Tiesu kolēģija atzīst, ka prasība daļā, kurā lūgts noteikt, ka zemes īpašniece nav tiesīga likt nepamatotu šķēršļus būvdarbu veikšanai, ir nekonkrēta un līdz ar to nav saistāma ar celtās prasības pamatu un priekšmetu. Katra situācija, kad zemes īpašniece liek nepamatotus šķēršļus būvdarbu veikšanai, ir vērtējama atsevišķi, ņemot vērā, kāda rakstura pārkāpumu, iespējams, pieļāvusi zemes īpašniece.

Civillikuma 1.pantā noteikts, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Tiesu kolēģijai nav pamats uzskatīt, ka prasītāja liek vai gatavojas likt nepamatotus šķēršļus būvdarbu veikšanai, pārkāpjot Civillikuma 1.panta nosacījumus.

Būvniecības likuma 3.pants nosaka, ka būvdarbu veikšana saskaņojama ar zemes īpašnieku. Likumdevējs nav paredzējis zemes īpašniekam uzlikt par pienākumu saskaņot apbūves projektu, kā arī nav paredzēts, ka atteikums būtu pārsūdzams tiesā, kura vērtētu šāda atteikuma pamatotību.

[6.6.] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināma daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēra.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta otro un trešo daļu ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji, (…). Ja prasība noraidīta, ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam.

Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka šajā gadījumā, kad prasība un pretprasība ir apmierinātas daļēji, nosakot piespiedu zemes nomas kārtību, nav iespējams veikt precīzu aprēķinu par tiesas izdevumu un ar lietas vešanu saistīto izdevumu piedziņu. Tādēļ, tiesāšanās izdevumu, kas prasītājai un atbildētājam radušies šajā tiesas procesā ir jāuzņemas katrai pusei atsevišķi.

Ievērojot *Euro* ieviešanas kārtības likuma 4.panta otro daļu, kas noteic, ka, sākot ar *euro* ieviešanas dienu, latos izteiktu iesākto, bet nepabeigto (neizpildīto) tiesisko instrumentu kopsummukonvertē *euro*, ievērojot Padomes noteikto maiņas kursu un šā likuma 6.pantā noteiktosnoapaļošanas principus, spriedumā visas gala summas tiek izteiktas *euro*.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204^1.pantu tiesa, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, nosaka termiņu, kas nedrīkst būt garāks par desmit dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas, sprieduma labprātīgai izpildei.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma $204.^1$, 432.-434.pantu, Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda

prasību un pretprasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp /pers. G/, personas kods /personas kods/, kā iznomātāju un /pers. H/, personas kods /personas kods/, kā nomnieku pastāv beztermiņa piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala 3224 kv.m., platībā pēc adreses /Nosaukums A/, /adrese/ kadastra Nr./numurs A/, lietošanu no 2006.gada 17.janvāra.

Uzliekt par pienākumu /pers. G/ un /pers. H/ viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas noslēgt zemes nomas līgumu.

Noteikt zemes nomas maksu 6% (seši procentus) gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Noteikt, ka nomas maksa maksājama, sadalot kopējo gada nomas maksājumu četrās vienādās daļā, līdz attiecīgā gada 31.martam, 31.jūnijam, 30.septembrim un 31.decembrim.

Noteikt zemes īpašniecei /pers. G/ tiesības aprēķināt nokavējuma procentus 0,05% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu.

Noteikt, ka zemes nomnieks ir tiesīgs likumā noteiktajā kārtībā veikt ēku un būvju rekonstrukciju un renovāciju, kā arī inženiertīklu un inženiertīklu pievadu izbūvēšanu un izvietošanu iznomātajā zemes īpašumā.

Piedzīt no /pers. H/, personas kods /personas kods/, /pers. G/, personas kods /personas kods/, labā zemes nomas maksas parādu par laiku no 2006.gada 17.janvāri līdz 2014.gada 25.martam EUR 10506 (desmit tūkstoši pieci simti seši euro) apmērā.

Noraidīt prasītājas un atbildētājas lūgumu par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

Pēc sprieduma stāšanās likumīgā spēkā noteikt /pers. H/ 10 dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par zemes nomas maksas piedziņu, iesniedzot šajā termiņā, Rīgas apgabaltiesas kancelejā maksājumus apliecinošus dokumentus.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2014. gada 6. maija Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja I.Zaļā

Tiesneši I.Stuberovska

I.Strelča