



Lieta Nr.C24092908

SKC-294/2016

S P R I E D U M S

Rīgā 2016.gada 30.septembrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:

tiesnesis referents V.Jonikāns

tiesnesis A.Keišs

tiesnese A.Vīola

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar atbildētāja /pers. C/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 3.decembra spriedumu SIA „TEPLOSTEN EUROPE” prasībā pret /pers. C/ par zemes nomas attiecību atzīšanu un nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, /pers. C/ pretprasībā pret SIA „TEPLOSTEN EUROPE” par zemes nomas līguma noslēgšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Ēku (būvju) nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no /Nosaukums D/, proti, darbnīcas ēkas, autogarāžas, nojumes pie darbnīcām, kalējdarbnīcas, noliktavas, benzīna noliktavas ēkas, mehāniskās darbnīcas ūdens padeves un kanalizācijas sistēmas, 1996.gada 1.oktobrī ierakstīts Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr./numurs B/A.

Pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2006.gada 28.septembra lēmumu, /pers. C/ 2006.gada 1.novembrī nostiprinātas zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz minēto ēku (būvju) nekustamo īpašumu, kas atrodas uz zemes gabala 3,9 ha platībā.

[2] Zemes nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs C/, kas sastāv no zemes gabala 3,9 ha platībā, 2006.gada 11.septembrī ierakstīts Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr./numurs D/.

SIA „TEPLOSTEN EUROPE” 2007.gada 16.aprīlī nostiprinātas īpašuma tiesības uz minēto zemes nekustamo īpašumu zemesgrāmatā.

[3] SIA „TEPLOSTEN EUROPE” 2008.gada 30.jūnijā cēlusi tiesā prasību pret /pers. C/ par zemes nomas līguma noslēgšanu pēc prasītājas piedāvātā varianta, nomas maksas apmēra noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu, kuru 2009.gada 12.martā grozījusi, lūdzot tiesu atzīt, ka starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības no 2007.gada 16.aprīļa, noteikt zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas: priekšmetu - zemes gabalu 3,9 ha platībā un nomas maksu – 0,12 Ls par vienu zemes platības kvadrātmetru gadā, tas ir, 4680 Ls gadā bez PVN.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un argumenti.

[3.1] Uz prasītājai piederošā zemes nekustamā īpašuma atrodas atbildētājam piederošs ēku (būvju) nekustamais īpašums, tādēļ starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības no 2007.gada 16.aprīļa, kad prasītājai nostiprinātas īpašuma tiesības zemesgrāmatā. Atbildētājs neveic maksājumus par zemes gabala nomu, lai gan pienākums to maksāt pastāv uz likuma pamata. Prasītāja vairākkārt nosūtījusi atbildētājam piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu par būvju uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala 3,9 ha platībā nomu, nosakot nomas maksu 0,12 Ls par vienu zemes platības kvadrātmetru gadā. Taču atbildētājs šo priekšlikumu atstājis bez ievēribas, apzināti novilcinot zemes nomas līguma noslēgšanu.

[3.2] Atbildētājam piederošās būves ir sabrukuma stāvoklī - tām ir izlauztas durvis, izsisti logi, jumta seguma tehniskais stāvoklis apdraud apkārtējos. Turklāt šīs būves uzceltas haotiski un faktiski aizņem visu zemes gabalu. Atbildētājs neveic nekādu saimniecisko darbību, nerūpējas par savu īpašumu, kā arī neveic ēku (būvju) remontu. Birzgales pagasta būvvalde, apsekojot būves, 2007.gada 20.novembra atzinumā konstatējusi, ka ēkas ir nolaistas un nekas neliecina par mēģinājumu tās remontēt vai vismaz rūpēties par to saglabāšanu, tās ir uguns un ekoloģiski bīstamas. Tādējādi būvvalde secinājusi, ka ir nepieciešams izstrādāt ēku un būvju nojaukšanas projektu, taču atbildētājs nekādus pasākumus neveic.

Atbildētāja bezdarbības dēļ prasītājai liegts pilnvērtīgi izmantot savu zemes īpašumu un gūt no tā peļņu vai kādu citu labumu. Šobrīd prasītāja cieš zaudējumus, maksājot nekustamā īpašuma nodokli. Atbildētājs noraida prasītājas piedāvājumus par saprātīgu cenu atpirkt ēkas vai noslēgt zemes nomas līgumu. Gluži pretēji, atbildētājs izvirza nereālus priekšlikumus, proti, noslēgt zemes nomas līgumu uz 99 gadiem ar nomas maksu 40 Ls gadā, kas nav patiesa atbildzība par zemes gabala 3,9 ha platībā lietošanu, jo pat nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi ir daudz lielāki. Līdz ar to starp pusēm nav iespējams panākt vienošanos par zemes nomas maksas apmēru.

Pēc prasītājas piedāvātā varianta atbildētājam ēku un būvju uzturēšanai iznomājams zemes gabals 3,9 ha platībā, nosakot par tā lietošanu nomas maksu 460,20 Ls mēnesī. Šāds nomas maksas apmērs balstīts uz SIA „Eiroeksperts” veikto zemes nekustamā īpašuma nomas maksas novērtējumu, ar kuru noteikta visiespējamākā nomas maksa 0,12 Ls par zemes gabala platības kvadrātmetru gadā. Turklāt atbildētājs tika informēts par minēto novērtējumu.

[3.3] Prasība pamatota ar Civillikuma 968., 1470., 1533., 2112., 2120., 2123.pantu.

[4] /pers. C/ 2008.gada 31.novembrī cēlis tiesā pretprasību pret SIA „TEPLOSTEN EUROPE” par zemes nomas līguma noslēgšanu pēc viņa piedāvātā varianta.

Pretprasībā norādīti šādi apstākļi un argumenti.

[4.1] Atbildētājs 2007.gada 20.jūnijā nosūtījis prasītājai piedāvājumu nopirkt tai piederošo zemes gabalu 3,9 ha platībā par naudas summu, kas nav lielāka par 14 000 Ls, vienlaikus uzaicinot prasītāju noslēgt zemes nomas līgumu. Taču prasītāja nepiekrīta šim atbildētāja priekšlikumam. Tad 2007.gada 31.augustā atbildētājs atkārtoti nosūtīja prasītājai priekšlikumu noslēgt zemes nomas līgumu, pievienojot attiecīgu zemes nomas līguma projektu, proti, par zemes gabala 3,9 ha platībā nomu uz 99 gadiem, nosakot nomas maksu par tā lietošanu 40 Ls gadā. Tomēr 2007.gada septembrī prasītāja paziņojusi, ka nepiekrīt atbildētāja piedāvātajam zemes nomas līguma projektam, jo tajā noteiktā zemes nomas maksa ir pārāk zema, bet nomas līguma termiņš ir pārāk garš.

[4.2] Atbildētājs nepiekrīt prasītājas priekšlikumā noteiktajai zemes nomas maksai 0,12 Ls par vienu zemes gabala platības kvadrātmetru gadā jeb 4680 Ls gadā. Prasītāja ieguva īpašumā šo zemes gabalu par 3900 Ls. Tādējādi nepilna gada laikā prasītāja, saņemot nomas maksu, vēlas atgūt naudas summu, par kādu tā ieguvusi minēto zemes nekustamo īpašumu.

Atbildētājam piederošajā ēku (būvju) nekustamajā īpašumā netiek veikta komercdarbība. Līdz ar to prasītājai uzliekams par pienākumu noslēgt ar atbildētāju zemes gabala 3,9 ha platībā nomas līgumu pēc atbildētāja piedāvātā varianta, kurā nomas maksa noteikta 40 Ls gadā.

[4.3] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1533., 1534., 2120., 2122., 2123.pantu.

[5] Ar Ogres rajona tiesas 2009.gada 14.aprīļa spriedumu prasība noraidīta, bet pretprasība apmierināta, uzliekot par pienākumu SIA „TEPLOSTEN EUROPE” noslēgt ar /pers. C/ zemes nomas līgumu atbilstoši atbildētāja iesniegtajam nomas līguma projektam par zemes gabala 3,9 ha platībā lietošanu, nosakot nomas maksu 40 Ls gadā.

[6] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2011.gada 29.aprīļa spriedumu prasību apmierinājusi daļēji, bet pretprasību noraidījusi. Tiesa nospriedusi:

1) atzīt, ka starp SIA „TEPLOSTEN EUROPE” kā iznomātāju un /pers. C/ kā nomnieku no 2007.gada 16.aprīļa pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala 3,9 ha platībā pēc adreses /Nosaukums C/, Birzgales pagasts, lietošanu;

2) noteikt nomas priekšmetu – zemes gabalu /Nosaukums C/ 3,9 ha platībā, Birzgales pagastā, Ogres rajonā, kadastra numurs /numurs C/;

3) noteikt nomas maksu – 461,55 Ls gadā (ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2011.gada 25.augusta lēmumu labota matemātiska aprēķina kļūda sprieduma rezolutīvajā daļā, nosakot nomas maksas „1393,55 Ls gadā” vietā nomas maksu „461,55 Ls gadā”);

4) piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai tiesāšanās izdevumus 159,84 Ls;

5) piedzīt no atbildētāja par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,18 Ls.

[7] Izskatījis lietu sakarā ar atbildētāja kasācijas sūdzību un prasītājas pretsūdzību, Senāts ar 2013.gada 15.februāra spriedumu atcēla Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2011.gada 29.aprīļa spriedumu un 2011.gada 25.augusta lēmumu un nodeva lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[8] Izskatījusi lietu atkārtoti, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2013.gada 3.decembra spriedumu prasību un pretprasību apmierināja daļēji:

- konstatētas faktiskās nomas tiesiskās attiecības starp prasītāju un atbildētāju no 2007.gada 16.aprīļa;

- starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku nomas tiesiskās attiecības izteiktas šādi:

“1. Līguma priekšmets.

1.1. IZNOMĀTĀJS iznomā un nodod NOMNIEKAM nomā zemes gabalu /Nosaukums C/, Birzgales pagastā, Ogres rajons, kadastra Nr./numurs C/, 3,9 ha platībā, turpmāk – zemes gabals.

1.2. IZNOMĀTĀJS apliecina, ka ir zemes gabala vienīgais likumīgais īpašnieks un zemes gabals nav un netiks nodots nomā nevienai trešajai personai.

2. Līguma termiņš.

2.1. Līgums stājas spēkā 2013.gada 3.decembrī un ir noslēgts uz 99 (deviņdesmit deviņiem) gadiem, t.i., līdz 2112.gada 3.decembrim.

2.2. Līguma termiņam beidzoties, tas automātiski pagarinās uz nākošo termiņu, kas ir 99 (deviņdesmit deviņi) gadi. Šādam termiņu pagarinājumam nav ierobežojuma skaita ziņā.

3. Nomas maksa.

3.1. NOMNIEKS par zemes gabalu maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu Līgumā noteiktajos apmēros un termiņos.

3.2. NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 2340 Ls (divi tūkstoši trīs simti četrdesmit latu) gadā.

3.3. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs vienpersonīgi paaugstināt nomas maksu vienu reizi gadā, taču nomas maksas paaugstinājums nedrīkst pārsniegt 1 % no šī Līguma 3.2.punktā noteiktās nomas maksas. Nomā maksu tiek paaugstināta bez atsevišķas Līdzēju rakstiskas vienošanās un tā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska paziņojuma ir saistoša NOMNIEKAM.

3.4. Nomā maksa maksājama vienu reizi gadā, maksājot to IZNOMĀTĀJĀ rakstiski paziņotajā bankas kontā.

3.5. Par termiņā nesamaksātu nomas maksu IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs aprēķināt un pieprasīt no NOMNIEKA līgumsodu 0,1 % apmērā no nesamaksātās nomas maksas summas par katru kavējuma dienu.

4. IZNOMĀTĀJA pienākumi un tiesības.

4.1. IZNOMĀTĀJS apņemas nodot NOMNIEKAM zemes gabalu.

4.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības:

4.2.1. kontrolēt vai zemes gabals tiek izmantots atbilstoši šim Līgumam, un šajā nolūkā NOMNIEKA klātbūtnē reizi 6 (sešos) mēnešos pārbaudīt zemes gabalu un tā izmantošanu atbilstoši šim Līgumam;

4.2.2. prasīt, lai NOMNIEKS nekavējoties novērs visus šī Līguma noteikumu pārkāpumus, kas radušies NOMNIEKA darbības vai bezdarbības dēļ, un atļdzina sakarā ar tiem radušos zaudējumus.

5. NOMNIEKA pienākumi un tiesības.

5.1. NOMNIEKS apņemas:

5.1.1. bez IZNOMĀTĀJA iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nenodot zemes gabalu apakšnomā citām personām;

5.1.2. ievērot visus ugunsdrošības, sanitāros un apkārtējās vides aizsardzības noteikumus.

5.2. NOMNIEKAM ir tiesības:

5.2.1. netraucēti izmantot zemes gabalu;

5.2.2. prasīt, lai IZNOMĀTĀJS novērstu visus šī Līguma noteikumu pārkāpumus, kas radušies IZNOMĀTĀJA darbības dēļ;

5.2.3. bez IZNOMĀTĀJA iepriekšējas rakstiskas atļaujas uz zemesgabala ar saviem spēkiem un materiāltehniskiem līdzekļiem, saskaņā ar noteiktā kārtībā apstiprinātu projekta dokumentāciju, ievērojot celtniecības normas un noteikumus, izmantojot materiālus, konstrukcijas un izstrādājumus, kas atbilst normatīvo tehnisko dokumentu prasībām, veikt rekonstrukcijas un celtniecības darbus.

6. Nobeiguma noteikumi.

6.1. Līdzēji nosaka, ka šis Līgums ierakstāms zemesgrāmatā. Izdevumus, kas saistīti ar Līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā maksā Līdzēji vienādās daļās.

6.2. Ar šī Līguma parakstīšanu visas iepriekšējās sarunas un priekšlikumi par zemes gabala nomu zaudē spēku un Līdzēju attiecības nosaka tikai šis Līgums un Latvijas Republikas normatīvie akti.

6.3. Šī Līguma noteikumi var tikt papildināti un grozīti tikai rakstiski. Nekādas mutiskas vienošanās netiks uzskatītas par šī Līguma noteikumiem.

6.4. Ja Latvijas Republikā tiek pieņemti jauni vai tiek grozīti esošie normatīvie akti, un to normas Līdzējiem ir saistošas, Līdzējiem pildot Līgumu jāievēro minēto normu noteikumi. Ja kāds Līguma noteikums, neatkarīgi no Līdzēju gribas, zaudē savu spēku, pārējie Līguma noteikumi saglabā savu spēku, ja vien spēku nav zaudējuši būtiski Līguma noteikumi, bez kuriem Līguma izpilde ir neiespējama.

6.5. Visus strīdus, kas varētu rasties sakarā ar šo Līgumu, Līdzēji vispirms centīsies atrisināt sarunu ceļā. Ja vienošanās nav panākta, strīdi risināmi Latvijas Republikas tiesā pēc piekrišanas.”

- piedzīti no atbildētāja par labu prasītājam samaksātie tiesāšanās izdevumi 258,60 Ls, bet par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par pavēstu piegādāšanu 2,18 Ls.

Spridums pamatots ar šādiem argumentiem

[8.1] Lietā netiek apstrīdēts, ka starp pusēm faktiskās nomas tiesiskās attiecības pastāv no 2007.gada 16.aprīļa, kad prasītājas īpašuma tiesības tika reģistrētas zemesgrāmatā.

[8.2] Par pamatu ņemams atbildētāja piedāvātais nomas līguma projekts, kurā tiesa koriģēs tos punktus, par kuriem puses nevar panākt vienošanos.

Starp pusēm pastāv strīds par nomas maksu. Prasītājam nebija iebildumu pret nomas līguma projektā iekļauto līguma termiņu un pret pārējiem līguma punktiem, izņemot līguma 3.5.punktu par līgumsodu.

Līgumsoda apmērs atstājams atbildētāja piedāvātajā redakcijā – 0,1 % par katru kavētu maksājuma dienu.

[8.3] Prasītājam jāpierāda, ka prasītā nomas maksa ir patiesa atļdzība par lietas lietošanu. Savukārt atbildētājam, nepiekrītot prasītājas prasītājam nomas maksai, ir jāpierāda savi iebildumi, ka tā nav patiesa atļdzība par lietas lietošanu.

[8.4] Zemes gabals atrodas Ogres rajona Birzgales pagasta teritorijā, piekļaujās autoceļam Birzgale – Linde, kur vietējās infrastruktūras iespējas ērti sasniedzamas, labas satiksmes iespējas ar Rīgu un rajona centru Ogrī. Zemes gabals ir paredzēts komercdarbībai. To apliecina Birzgales pagasta padomes 2008.gada 5.novembra izziņa, kurā norādīts, ka nekustamais īpašums atbilst rūpnieciskās (ražošanas) apbūves teritorijai, kura galvenā izmantošana ir rūpnieciskā (ražošanas) uzņēmuma un (vai) noliktavas apbūve un no tā izrietošā palīgizmantošana.

Prasītāja nomas maksas apmēra noteikšanai iesniegusi SIA „EIROEKSPERTS” novērtējumu, no kura redzams, ka vērtēšanas datumā – 2008.gada 8.septembrī – zemes gabala visiespējamākā nomas maksa ir noteikta 0,15 Ls par zemes kvadrātmetru gadā.

Atbildētājs iebildumus pret šo vērtējumu pēc būtības neizteica, tikai norādīja, ka tas taisīts pirms pieciem gadiem, bet šobrīd situācija, ievērojot krīzi, ir mainījusies. Turklāt atbildētājs norādīja, ka 2007.gadā prasītāja atzinumā par mantiskā ieguldījuma vērtību ir norādījusi minētā zemes gabala

vērtību 3900 Ls, līdz ar to nav pamata noteikt prasītājas prasīto nomas maksu, bet nomas maksa nosakāma 40 Ls gadā.

Tiesa uzskata, ka nomas maksu 40 Ls gadā nevar nekādā veidā uzskatīt par patiesu atlīdzību par lietas lietošanu, jo nekustamā īpašuma nodokļa maksājums 2011.gadam vien sastādīja 55,54 Ls. Tāpat par pamatu nomas maksas noteikšanai nevar izmantot prasītājas atzinumu par mantiskā ieguldījuma vērtību, jo tas nevar tikt saistīts ar patieso atlīdzību par lietas lietošanu. Šobrīd vienīgais pierādījums ir prasītājas iesniegtais vērtējums.

Zemes gabala kadastrālā vērtība no 2008.gada pret 2011.gadu ir samazinājusies gandrīz uz pusi. Nav pamata secinājumam, ka arī nomas maksa par zemes gabalu ir palikusi tādā pašā 2007.gada līmenī. Līdz ar to nomas maksas apmērs atbilstoši novērtējumam samazināms tādā pašā apmērā, kāda ir bijusi tendence kadastrālās vērtības samazinājumam, jo ir pilnīgi skaidrs, ka šobrīd nomas maksa attiecībā pret pirmskrižes periodu ir samazinājusies. Tādējādi patiesa atlīdzība par lietas lietošanu būtu 2340 Ls gadā, kas faktiski atbilst arī prasītājas pozīcijai, jo prasītāja bija gatava piekāpties nomas maksai, kas mēnesī sastādītu 200 Ls.

[9] Atbildētājs iesniedzis kasācijas sūdzību, lūdzot atcelt spriedumu daļā, ar kuru nomas līgumā noteikts 3.2. un 3.3.punkts un piedzīti tiesāšanās izdevumi par labu prasītājam, un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesai citā tiesas sastāvā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[9.1] Tulkot Civillikuma 2120.pantu pēc tā jēgas un mērķa un ņemot vērā Civillikuma 1. un 5.pantu, secināms, ka Civillikuma 2120.panta pirmajā teikumā ietvertā norma (nomas maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai) nav skatāma atrauti no šī panta nākamajiem teikumiem. Civillikuma 2120.panta otrais teikums norāda uz šī panta pirmā teikuma mērķi – neļaut apiet likumu vai pievilt trešo personu. Tiesas spriedumā nav konstatēti fakti, kas norādītu uz vēlmi apiet likumu vai pievilt trešo personu.

Tāpēc, izspriežot pušu strīdu par zemes gabala nomas maksas apmēru un nomas maksas ikgadēju palielinājumu par 1 %, būtu ņemamas vērā Civillikuma normas, kas regulē nomas attiecības, Civillikuma 1.pantā ietvertā vispārējā norma par taisnprātīgām attiecībām starp pusēm un tiesu prakse.

Tiesu praksē zemes nomas maksas apmēra noteikšana nostiprinājusies procentuālā izteiksmē no zemes kadastrālās vērtības ar tādu aprēķinu, lai zemes nomas maksa relatīvi īsā laikā nesasniegtu zemes vērtību. Uz to norādīts Senāta 2007.gada 24.oktobra spriedumā lietā Nr.SKC-722.

Nosakot zemes nomas maksas lielumu, tiesai bija jāņem vērā gan prasītājas interese saņemt nomas maksu ne tikai izskata pēc, gan atbildētāja interese nenest pārlietu lielu zemes nomas maksas slogu.

Tiesa nav pat pieminējusi zemes gabala kadastrālo vērtību, kas 2013.gadā bija 6846 Ls. Pie šādas kadastrālās vērtības tiesas noteiktā zemes nomas maksa 2340 Ls jau triju gadu laikā, kas ir relatīvi īss laiks, sasniegs zemes vērtību.

[9.2] Tiesa nav vērtējusi pretrunu starp Birzgales pagasta būvvaldes plānošanas un arhitektūras uzdevumu Nr.7/2007, kurā norādīts, ka nekustamais īpašums bija rūpnieciskās ražošanas apbūves zona, kā arī 2008.gada 5.novembra izziņu Nr.1-14/350, ka nekustamais īpašums atbilst rūpnieciskās (ražošanas) apbūves teritorijai, ar zemes robežu plānā zemes gabalam/Nosaukums C/ norādīto, ka zeme zem ēkām un pagalmiem no kopējās platības 3,9 ha ir tikai 1,8 ha, bet pārējā zeme ir lauksaimnieciskai izmantošanai un meža zeme. Minētos apstākļus apliecina arī Ogres rajona Birzgales pagasta padomes 2006.gada 27.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.8.2.

Minētie pierādījumi, kas spriedumā nav vērtēti, ir pretrunā ar prasītājas apgalvojumu, ka atbildētājam piederošās ēkas faktiski aizņem visu zemes gabalu.

[9.3] Tiesa nav pamatojusi nomas līguma 3.3.punktā noteiktās prasītājas tiesības vienpersonīgi paaugstināt nomas maksu vienreiz gadā ar nosacījumu, ka paaugstinājums nedrīkst pārsniegt 1 % no līgumā noteiktās nomas maksas. Šis nomas maksas pieaugums par 1 % noteikts bez saistības ar kādiem konkrētiem tiesiski nozīmīgiem apstākļiem un bez procentu pieauguma ierobežojuma attiecībā pret zemes gabala kadastrālo vērtību. Šis nomas līguma noteikums ilgākā laika periodā var novest pie tā, ka nomnieka viena gada nomas maksa ne tikai sasniedz iznomātā zemes gabala kadastrālo vērtību, bet arī pārsniedz to.

[9.4] Ievērojot iepriekš minēto, tiesa nepareizi iztulkojusi materiālo tiesību normas un pārkāpusi Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas.

Motīvu daļa

[10] Izskatījis lietu, Civillietu departaments atzīst, ka tiesas spriedums atceļams daļā, ar kuru nomas līgumā ietverts šāds nosacījums: „IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs vienpersonīgi paaugstināt nomas maksu vienu reizi gadā, taču nomas maksas paaugstinājums nedrīkst pārsniegt 1 % no šī Līguma 3.2.punktā noteiktās nomas maksas. Nomas maksa tiek paaugstināta bez atsevišķas Līdzēju rakstiskas vienošanās un tā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska paziņojuma ir saistoša NOMNIEKAM.”

Minētais zemes nomas līguma punkts ir bijis ietverts paša atbildētāja pretprasībā piedāvātajā zemes nomas līguma variantā, taču apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā to, ka līguma projekta iepriekšējā 3.2.punktā piedāvātā nomas maksa bija 40 Ls.

Viens procents no 40 Ls neveido ievērojamu pieaugumu un pat nomas maksas dubults palielinājums uz procentu rēķina visā līguma darbības laikā – 99 gados absolūtos skaitļos nav nomas maksas būtisks paaugstinājums.

Ja apelācijas instances tiesa atzina, ka 3,9 ha nomas maksa 40 Ls nav atbilstoša, ko arī Civillietu departamentam nav pamata apstrīdēt, nosakot citu nomas maksas lielumu, tai bija jāapsver, vai iznomātāja vienpersonīga rīcība, palielinot nomas maksu, var tikt atzīta par samērīgu un tiesiski attaisnojamu darbību.

Civiltiesiskajās attiecībās darbojas līgumu slēgšanas brīvības princips, kas nozīmē līgumslēdzēju pušu labprātīgu vienošanos par līguma nosacījumiem. Atteikšanās no šīm tiesībām, lai gan ir pieļaujama, tomēr nav raksturīga līgumiskajās attiecībās.

Tā kā tiesas noteiktā nomas maksa gadā ir 2340 Ls, šīs nomas maksas palielinājums ik gadu par 1% nomas līguma darbības pēdējā gadā papildus veido summu, kas ir 2316,60 Ls. Ja būtu iespējams prognozēt, ka visā līguma darbības laikā zemes vērtība un reizē ar to nomas maksa ir ar augšupejošu likni, šāds līguma nosacījums, iespējams, varētu tikt arī akceptēts. Taču izteikt prognozes par zemes nomas tirgu un tā attīstību tik ilgam laika posmam ir neiespējami.

Tādējādi ietvert līgumā punktu par iznomātāja tiesībām vienpersonīgi paaugstināt nomas maksu vienu reizi gadā līdz 1 % nav ne tiesiski, ne pamatoti.

[11] Civillietu departaments atzīst, ka spriedums daļā par nomas maksas lieluma noteikšanu (līguma 3.2.punkts) ir atstājams negrozīts.

[11.1] Viens no kasācijas sūdzībā izvirzītajiem argumentiem attiecas uz jautājumu, no kādas vērtības – kadastrālās vai tirgus, ir nosakāma nomas maksa.

Civillikuma 2120.pants noteic, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atbildībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Saskaņā ar Civillikuma 2122.pantu nomas maksai jābūt noteiktai, un šajā ziņā jāievēro tie paši noteikumi, kas 2017. un turpmākos pantos paredzēti pirkuma maksai.

Civillikuma 2017.pants noteic, ka pirkuma maksai jābūt noteiktai un tā nedrīkst atkarāties no vienas puses iegribas. Bet, ja pārdevējs piegādā pircējam lietas vai preces, ko tas pasūtījis, nenoteicot cenu, tad darījums ir spēkā, un pieņemams, ka abas puses vienojušās par tirgus cenu (2018.p.). Savukārt 2018.pants paredz, ka, ja pirkums noticis par tirgus cenu, tad pieņemams, ka bijusi domāta vidējā cena līguma slēgšanas vietā un laikā. Bet, ja tajā vietā tirgus cenu nav, tad ņemamas par pamatu tuvākās tirdzniecības vietas tirgus cenas. Kur pastāv cenu rādītāji, tur cena noteicama pēc tiem.

Civillietu departaments atzīst, ka no minētajām normām secināma likumdevēja griba kā pamatkritēriju nomas maksas (kā patiesas atbildības par lietas lietošanu) noteikšanai paredzēt tirgus cenu jeb tirgus vērtību.

Civillietu departamenta praksē ir atzīts, ka minētās Civillikuma normas var nepiemērot tikai izņēmuma gadījumos, kad šie izņēmumi noteikti citos likumos vai tirgus vērtības piemērošanai pastāv objektīvi šķēršļi. Piemēram, ja kāda cita likuma speciālā tiesību norma nosaka pienākumu nomas maksu noteikt pēc kadastrālās vērtības, vai arī tiesas rīcībā nav pienācīgu pierādījumu par tirgus vērtību, lai gan tiesa ir izpildījusi Civilprocesa likuma 93.panta ceturtajā daļā noteikto pienākumu paziņot pusēm par attiecīgo pierādījumu trūkumu (*sk. Civillietu departamenta 2015.gada 23.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-189/2015*).

Apelācijas instances tiesa nav konstatējusi un uz to nav norādes atbildētāja kasācijas sūdzībā, ka konkrētās pušu attiecības atbilstu kāda cita likuma speciālajām tiesību normām.

[11.2] Strīda izšķiršanai nozīmīgu apstākļu/juridisko faktu noskaidrošana civiltietā, ievērojot pušu līdztiesību, notiek sacīkstes formā. Atbilstoši Civilprocesa likuma 10.pantam sacīkste notiek, pusēm dodot paskaidrojumus, iesniedzot pierādījumus, tiesai adresētus pieteikumus, piedaloties liecinieku un ekspertu nopratināšanā, citu pierādījumu pārbaudē un novērtēšanā, piedaloties tiesu debatēs un veicot citas procesuālās darbības šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Vēršoties tiesā, prasītāja prasības pieteikumam kā pierādījumu prasījumam par nomas maksas noteikšanu 460,20 Ls mēnesī pievienojusi SIA „Eiroeksperts” 2008.gada 12.maija nomas maksas novērtējumu nekustamajam īpašumam – zemes gabalam 3,9 ha platībā /Nosaukums C/, Birzgaļes pagastā.

2008.gada 31.oktobrī, iesniedzot pretprasības pieteikumu, /pers. C/ pievienojis savu nomas līguma projektu ar nomājāmā zemes gabala nomas maksu 40 Ls gadā. Šo nomas maksu pretprasības iesniedzējs ir saistījis ar zemes gabala iegādes vērtību – zemesgrāmatas nodalījumā norādītajiem 3900 Ls.

Civillietu departaments uzskata par nepieciešamu norādīt, ka jebkurš pirkums ir divu pušu labprātīga vienošanās, kas var būt balstīta uz piekāpšanos un kompromisiem, un pirkuma līgumā norādītā pirkuma summa nenozīmē attiecīgā pirkuma priekšmeta vērtības objektīvu atspoguļojumu.

No procesa gaitas izriet, ka atbildētājs, kļūdaini pieturoties pie zemesgrāmatas nodalījumā norādītās pirkuma summas kā nomas priekšmeta patiesās vērtības, ne vien nav iesniedzis savu strīdus zemes gabala novērtējumu, bet pēc būtības nav iebildis SIA „Eiroeksperts” 2008.gada 12.maija novērtējumam.

Atbilstoši dispozitivitātes principam katrs lietas dalībnieks pats izlenj, cik lielā mērā tas izmantos tam piešķirtās procesuālās tiesības un cik aktīvi tas iesaistīsies sacīkstē. Tas, ka atbildētājs nebija iesniedzis savus pierādījumus par zemes gabala /Nosaukums C/ tirgus vērtību, nekādā ziņā nevarēja kavēt

tiesu izmantot lietā esošo SIA „Eiroeksperts” novērtējumu.

Civillietu departaments atzīst, ka, ņemot vērā ekonomisko situāciju, kāda valstī bija izveidojusies pēc 2008.gada, un kā kritēriju izmantojot kadastrālās vērtības kritumu, tiesa pamatoti SIA „Eiroeksperts” novērtējumā uzrādīto nomas maksas apmēru attiecīgi samazinājusi, par ko pretenzijas neviena no pusēm nav izteikusi.

Civillietu departamenta praksē ir atzīts un atbildētāja kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka nomas maksa ir nosakāma ar tādu aprēķinu, lai relatīvi īsā laikā tā nesasniegtu zemes vērtību.

Tiesību literatūrā ir izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā periodā ir jāsedz attiecīgās lietas vērtība. Ieguldījumu atmaksāšanās tiek aprēķināta no ieguldītā kapitāla (ieguldījuma) vērtības. Normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (sk.: *Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20, 4.lpp.*).

Tiesību zinātnieks J.Rozenfelds ir atzinis: „Lai arī piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir atšķirīgs nomas attiecību veids, kas pilda īpašas funkcijas, tomēr arī šādos gadījumos ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos. Normālā ekonomiskajā situācijā nekustamā īpašuma tirgus vērtība atbilst aptuveni piecu līdz desmit gadu nomas maksai par šo nekustamo īpašumu.” (sk. *Civillietu departamenta 2015.gada 13.marta spriedumu lietā Nr.SKC-4/2015*).

Likuma „Par zemes reformu Latvijas republikas pilsētās” 12.panta pirmās daļas 1. un 2.punkta gadījumos zemes nomas maksa ir 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, zemes īpašniekam saņemot īpašuma kadastrālās vērtības pilnu summu 17 gadu laikā.

Nomas maksa 2340 Ls gadā pret īpašuma vērtību (ņemot vērā tiesas noteikto samazinājumu uz pusi) norāda, ka īpašnieks nomas maksas veidā īpašuma vērtību iegūs 10 gadu laikā, kas atbilst iepriekš minētajiem kritērijiem.

Savukārt no atbildētāja piedāvājuma noteikt nomas maksu 40 Ls gadā pat pret viņa paša uzturēto īpašuma vērtību 3900 Ls, izriet, ka īpašuma pilnas vērtības sasniegšanai būs nepieciešami 98 gadi. Lai gan kasācijas sūdzībā tiek uzsvērtā Civillikuma 1.panta piemērošanas nepieciešamība, minētais norāda, ka paša atbildētāja pozīcija un darbības neatbilst šajā likuma normā deklarētajam principam, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.

[11.3] Par nepamatotu atzīstams kasācijas sūdzības arguments, ka tiesa nav vērtējusi nomājāmā zemes gabala statusu, jo no kopējās platības zeme zem ēkām ir tikai 1,8 ha, bet pārējā ir lauksaimnieciski izmantojamā un meža zeme.

Civillietu departaments norāda, ka šāds izvērtējums ir dots SIA „Eiroeksperts” novērtējumā. Zeme zem ēkām un pagalmiem ar kopējo platību 1,8 ha tajā ir novērtēta par 41 860 Ls, bet lauksaimniecībā izmantojamās zemes, meža zemes un pārējās zemes ar kopējo platību 2,1 ha vērtība noteikta 3749 Ls.

Minētais apliecina, ka zemes nomas maksa noteikta, vadoties arī no zemes izmantošanas mērķa.

[12] Spriedumu atceļot daļā, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai /pers. C/ atmaksājama iemaksātā drošības nauda.

[13] Augstākajā tiesā 2016.gada 27.septembrī saņemts SIA „TEPLOSTEN EUROPE” pieteikums par prasības nodrošināšanu.

Tiesai, izlemjot jautājumu, vai ir pamats prasības nodrošināšanai, nepieciešams vērtēt konkrētās lietas apstākļus. Atbilstoši Civilprocesa likuma 450.panta trešajai daļai Civillietu departamenta kompetencē neietilpst lietas apstākļu noskaidrošana un pierādījumu vērtēšana, proti, kasācijas instances tiesa neskata lietu pēc būtības, bet pārbauda tiesību normu piemērošanas pareizību saistībā ar iesniegto kasācijas sūdzību.

Tā kā pieteikumu par prasības nodrošināšanu var izlent tikai tiesa, kas lietu izskatījusi pēc būtības, SIA „TEPLOSTEN EUROPE” pieteikums par prasības nodrošināšanu kopā ar lietu nosūtāms izlemšanai apelācijas instances tiesai.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākās tiesas Civillietu departaments

n o s p r i e d a

Atcēl Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 3.decembra spriedumu daļā, ar kuru tiesas apstiprinātā nomas līguma 3.3.punktā noteikts: „IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs vienpersonīgi paaugstināt nomas maksu vienu reizi gadā, taču nomas maksas paaugstinājums nedrīkst pārsniegt 1 % no šī Līguma 3.2.punktā noteiktās nomas maksas. Nomā maksā tiek paaugstināta bez atsevišķas Līdzēju rakstiskas vienošanās un tā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska paziņojuma ir saistoša NOMNIEKAM.”

Pārējā daļā spriedumu atstāt negrozītu.

Atmaksāt /pers. C/ drošības naudu 284,57 euro.

SIA „TEPLOSTEN EUROPE” pieteikumu par prasības nodrošināšanu kopā ar civillietu nosūtīt izlemšanai Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai.

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnesis

V.Jonikāns

Tiesnesis

A.Keišs

Tiesnese

A.Vītola