Lietas arhīva Nr. CA-0029-24/12
ECLI:LV:VAT:2024:0129.C30370322.11.S

Vidzemes apgabaltiesa
S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2024.gada 29.janvāris

Tiesa šādā sastāvā: tiesnese referente Zaiga Cera, tiesnese Sandra Bakmane un tiesnesis Agris Bukavs

rakstveida procesā izskatīja civillietu /Nosaukums 01/ prasībā pret /Nosaukums 02/ par nomas maksas apmēra palielināšanu sakarā ar /Nosaukums 02/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 28.aprīļa spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /Nosaukums 01/ (turpmāk /Nosaukums 01/) 2022.gada 20.janvārī cēlusi tiesā prasību pret /Nosaukums 02/(1.sēj.2.-6.lpp.), 2022.gada 27.janvārī iesniedzot prasības pieteikuma grozījumus (1.sēj. 77.-78.lpp.), lūdzot: noteikt, ka, sākot ar 2022.gadu ikgadējā nomas maksa par zemesgabala /Nosaukums 03/, reģistrēta Kurzemes rajona tiesas Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, ar kadastra numuru /numurs B/lietošanu vēja elektrostaciju ar kadastra apzīmējumiem /numurs C/ un /numurs D/ ekspluatācijai un uzturēšanai ir 3,25% no ieņēmumiem par katru vēja elektrostaciju, un tā nevar būt mazāka kā 3847 EUR par katru vēja elektrostaciju gadā.

Prasība pamatota uz Enerģētikas likuma, Aizsargjoslu likuma, Civillikuma 1., 1036., 1042., 1043., 1403., 1415., 1635., 2120., 2122., 2151. pantu.

Prasība pamatota uz šādiem apsvērumiem.

Prasītājai ir īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu - zemesgabalu 13,99 ha platībā, ar nosaukumu /adrese/.

Zemesgabala daļa 0,415 ha platībā uz 2001.gada 23.oktobra zemes nomas līguma Nr.7/23.10.2001 pamata līdz 2031.gada 23.oktobrim iznomāta atbildētājai vēja elektrostacijas (turpmāk - VES) uzstādīšanai, ekspluatācijai un darbības nodrošināšanai, ar fiksētu ikgadēju nomas maksu 480 Ls (682,98 EUR).

No /Nosaukums 04/izgatavotā aktualizētā apgrūtinājuma plāna redzams, ka zemesgabalam noteiktas drošības aizsargjoslas ap divām vēja elektrostacijām, ar kopējo platību 8,61 ha, kuras nepieciešamas atbildētājai piederošo inženierbūvju ar kadastra apzīmējumiem /numurs C/ un /numurs D/ekspluatācijai un uzturēšanai. Tādejādi konstatējams, ka atbildētājai piederošo VES ekspluatācijai un uzturēšanai ir nepieciešama vairāk kā 20 reizes lielāka zemesgabala platība, nekā tas noteikts līgumā.

Sertificētas speciālistes /pers. A/ izsniegtajā atzinumā norādīts, ka balstoties uz Eiropas un pasaules praksē pieņemtajiem nomas nosacījumiem, kā arī ņemot vērā nomas līguma nosacījumus par nodokļu nomaksu un nepieciešamām papildus izmaksām pirms VES staciju uzstādīšanas, nomas maksa 3,25% apmērā no vidējā gada ienākuma 118370 atbilst tirgus situācijai un ir 3847 EUR gadā no vienas VES stacijas.

Prasītāja konstatē, ka pēc līguma noslēgšanas prasītājas īpašuma tiesību ierobežojums uz zemesgabalu ir vairāk kā 20 reižu lielāks nekā tas noteikts ar līgumu.

Atbildētāja kā speciāliste atjaunojamo energoresursu ražošanā nevarēja nezināt par zemesgabala nomas maksas patiesajiem apmēriem jau līgumu noslēdzot, kā rezultātā prasītājas tiesību aizskārums dod tiesību prasīt apmierinājumu no aizskārēja, ciktāl viņu par šo darbību var vainot (Civillikuma 1635.panta pirmās daļas noteikumi).

Prasījums noteikt ikgadējo zemesgabala nomas maksu par zemesgabala lietošanu VES ekspluatācijai un darbības nodrošināšanai 3,25% apmērā no katras VES ieņēmumiem gadā pamatojas apstākļos, ka ikgadējā nomas maksa jāmaksā arī tad, ja VES netiek ekspluatēta, un nomas maksa 3,25% apmērā neiespaido uzņēmuma saimnieciskās darbības rādītājus, kuri liecina par to, ka uzņēmums ir spējīgs segt tirgus nomas maksu ilgtermiņā un jau no līguma slēgšanas dienas.

[1.2] Prasītāja iesniegusi paskaidrojumus (1.sēj.133.-144.lpp.).

[2] Atbildētāja /Nosaukums 02/ par prasību iesniegusi rakstveida paskaidrojumus un papildus paskaidrojumus (1.sēj.167.-172.lpp.), lūdzot prasību noraidīt.

[3] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 28.aprīļa spriedumu prasība apmierināta daļēji.

Tiesa nospriedusi: noteikt, ka ikgadējā nomas maksa par prasītājai piederošā zemesgabala /Nosaukums 03/ lietošanu /Nosaukums 02/ piederošo vēja elektrostaciju ar kadastra apzīmējumiem /numurs C/ un /numurs D/ ekspluatācijai un uzturēšanai ir 3,25% no attiecīgā gada ieņēmumiem par katru vēja elektrostaciju, bet ne mazāka kā 3847 EUR par katru vēja elektrostaciju gadā. Tiesa noraidījusi prasību daļā par nomas maksas apmēra noteikšanu no 2022.gada janvāra.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

Lietā nav strīda par to, ka prasītājai ir saistošs iepriekšējā zemes gabala īpašnieka noslēgtais nomas līgums, proti: atbildētājas

tiesība nomāt zemes gabalu tai piederošo vēja elektrostaciju uzturēšanai un darbības nodrošināšanai.

Strīds pastāv par to, vai prasītājai ir saistoši nomas līguma noteikumi, tai skaitā nomas maksas apmērs, līdz nomas līguma termiņa beigām, bez tiesībām prasīt tā paaugstināšanu apstākļos, kad puses nav labprātīgi vienojušās par nomas maksas apmēra izmaiņām, izdarot grozījumus līgumā, un likumā nav tieši noteikta kārtība, kādā iznomātājs varētu prasīt nomas maksas apmēra paaugstināšanu.

Tiesa nevar pievienoties atbildētājas argumentiem, ka prasītāja nav tiesīga lūgt nomas maksas apmēra paaugstināšanu tiesas ceļā.

Nomas līguma 8.1.punktā noteiktas pušu tiesības līgumu grozīt, noformējot grozījumus rakstveidā. Prasītāja ir paudusi nepārprotamu vēlmi izdarīt grozījumus līgumā, paaugstinot nomas maksu, tomēr atbildētāja šādu izmaiņu izdarīšanai nepiekrīt, līdz ar to līguma grozīšana, pusēm vienojoties, nav iespējama.

Lai arī Civillikuma noteikumi, kas regulē tiesiskās attiecības, kas izriet no nomas un īres līguma, tieši neparedz iznomātāja tiesību prasīt nomas maksas apmēra noteikšanu (paaugstināšanu), tomēr Civillikuma 2120.panta noteikumi nosaka vispārēju kritēriju nomas maksas apmēra noteikšanai, proti: tai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Savukārt jēdziens "patiesa atlīdzība" ir noskaidrojams katrā konkrētā gadījumā, ievērojot nomas objektu, tā izmantošanas veidu, iespējamos aprobežojumus u.c. apstākļus, kas ietekmē nomas maksas apmēru, tai skaitā - arī tirgus situācijas izmaiņas, kas jo īpaši būtiski ir ilglaicīgas nomas gadījumā. Nomas maksas apmērs, kas neatbilst patiesas atlīdzības kritērijam, ir pretējs likumam.

Prasītāja uzskata, ka nomas līgumā noteiktā nomas maksa neatbilda patiesas atlīdzības kritērijam nomas līguma noslēgšanas brīdī, bet vēl jo vairāk - prasības celšanas brīdī, ievērojot tirgus situāciju un prasības celšanas brīdī spēkā esošos, pēc nomas līguma noslēgšanas noteiktos aprobežojumus. Līdz ar to prasītāja ieskatā, tās tiesības ir aizskartas, un apstākļos, kad nomnieks nepiekrīt iznomātāja prasībai, tai nemaz nav citu iespēju savu tiesību aizsardzībai, kā celt prasību tiesā.

Zemes nomas līguma 3.1.punktā noteikts zemes nomas maksas apmērs 480 Ls (682,98 EUR) gadā. Minētajā punktā noteikts, ka nomas maksa katru gadu tiek pielīdzināta un mainīta atkarībā no inflācijas indeksa, kas ņemts no Latvijas Statistikas pārvaldes datiem. Faktiski ikgadēja nomas maksas apmēra pārskatīšana netiek veikta.

Prasītājas gada ieguvums no iznomātā zemes gabala tikai nedaudz pārsniedz valstī noteiktās minimālās mēneša darba algas apmēru.

Puses nav iesniegušas pierādījumus par atbildētājas ikgadējo vidējo ienākumu no vēja elektrostaciju darbības apmēru, taču atsauce uz publiski pieejamiem datiem par atbildētājas vidējo gada ienākumu apmēru ir iekļautas sertificētas vērtētājas /pers. A/ veiktajā vērtējumā, secinot, ka noteiktā nomas maksa jau 2003.gadā sastādīja vien 0,36% no gada ienākumiem. Nomas maksas apmērs attiecībā pret atbildētājas ienākumu apmēru atbilst ļoti nelielai procentuālai daļai, un nomas maksa nav atzīstama par taisnīgu atlīdzību zemes īpašniekam.

Ar 2022.gada 6.oktobra likumu, kas stājies spēkā 2022.gada 3.novembrī, izdarot grozījumus Aizsargjoslu likumā, no tā ir izslēgts 32.^{1} pants, kas paredzēja drošības aizsargjoslas starp vēja elektrostacijām. Tādejādi, taisot spriedumu, nav ņemami vērā prasības pieteikumā iekļautie argumenti par aizsargjoslas esību, jo šāds aprobežojums vairs nepastāv.

Vērtētājas /pers.A/2021.gada 22.septembra "Nomas maksas aprēķina atskaitē" secināts, ka tirgus nomas maksa par zemes gabalu/Nosaukums 03/ divu vēja elektrostaciju uzturēšanai un saimnieciskās darbības nodrošināšanai uz atzinuma sastādīšanas dienu (2021.gada 31.augustu) ir 7694 EUR gadā par divām vēja elektrostacijām. Vērtētāja atzinusi, ka nomas maksa 3,25% apmērā no vidējā gada ienākuma 118 370 EUR atbilst tirgus situācijai un ir 3847 EUR gadā no vienas VES.

Nomas maksas paaugstinājums nosakāms nevis no 2022.gada janvāra, bet gan no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Tiesa izšķir strīdu, taisot spriedumu, līdz ar to ar tiesas spriedumu noteiktais strīdīgo attiecību noregulējums sāk pastāvēt līdz ar strīda galīgu izšķiršanu, spriedumam stājoties spēkā.

[4] Atbildētāja /Nosaukums 02/ par spriedumu iesniegusi apelācijas sūdzību, lūdzot: noraidīt prasību; pieņemt kā papildus rakstveida pierādījumus maksājuma veikšanas dokumentus par nomas maksas un inflācijas piemaksas samaksu par 2022.gadu un 2023.gadu.

Atbildētāja spriedumu pārsūdz pilnā apmērā.

Apelācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

Prasības pieteikumā ietvertais prasījums ir noteikt nomas maksu procentuālā apmērā no nomnieka ikgadējā ienākuma par prasītājai piederošu nekustamo īpašumu /Nosaukums 03/, kas līdz šim atbildētājai lietošanā visā tā platībā nav ticis nodots. Līdz ar to secināms, ka tiesa izskatāmo strīdu ir identificējusi atšķirīgi no prasības pieteikumā norādītā.

Zemes nomas līguma 8.1.punktā ir noteiktas pušu tiesības līgumu grozīt, "noformējot grozījumus rakstveidā".

Saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu no tiesiski noslēgta līguma izpildes neatbrīvo ne inflācija, ne deflācija, ne arī citā valstī esoša militāra konflikta izraisītas cenu izmaiņas energoresursu tirgū.

Civillikuma 2174.pantā paredzētais, ka ieguvējam jāievēro nomas līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatās, nepārprotami norāda, ka ieguvējam ir saistošas līguma būtiskās sastāvdaļas, kas nomas līguma gadījumā ir - lietošanā nodotā lieta un nomas maksa.

Zemes nomas līgumā runa ir tikai par 4150 m^2 liela lauksaimniecībā izmantojamas zemes gabala nomu, kas pats par sevi nenodrošina ne vēja intensitāti, ne arī elektroenerģijas ražošanu.

Spriedumā norādītais tiesas secinājums, ka faktiski ikgadēja nomas maksas apmēra pārskatīšana netiek veikta, neatbilst patiesībai, jo ir tikušas veiktas inflācijas piemaksas gan par 2022.gadu, gan 2023.gadu.

/pers. A/ 2021.gada 22.septembra "Nomas maskas aprēķina atskaite" būtu piemērojama strīda izšķiršanai gadījumā, ja puses, slēdzot zemes nomas līgumu, būtu noteikušas, ka zemes nomas maksa ir nosakāma atbilstoši "tirgus cenai" saskaņā ar Civillikuma 2018.pantu.

Prasības pieteikumā netiek piedāvāts mainīt iznomātā zemes gabala platību.

Atbilstoši Eiropas līgumu tiesību principu 1:102.pantam tiesai nav tiesiska pamata nepamatoti iejaukties pušu civilajās tiesiskajās attiecībās, kur valda privātautonomijas jeb līgumu brīvības princips.

Neviens no Civillikuma 2120.panta priekšnoteikumiem, kas būtu attiecināmi uz zemes nomas līgumā noteikto nomas maksu, spriedumā nav konstatēts.

Taisot spriedumu, ir sajaukts "patiesas" (Civillikuma 2120.pants) nomas maksas jēdziens ar "noteiktas" (Civillikuma 2017.pants) nomas maksas jēdzienu, kas novedis pie kļūdaina sprieduma taisīšanas.

Civillikuma 2170.pantā, paredz tiesības līdzējam vienpusēji atkāpties no līguma pārmērīga zaudējuma gadījumā, ko iznomātājs likumā noteiktajā termiņā nav izmantojis.

Iznomātāja tiesības saņemt lielāku ienākumu nomnieka veiksmīgas saimnieciskās darbības dēļ ierobežo Civillikuma 2145.pantā noteiktais. Turklāt tiek norādīts uz peļņu, kas tiek gūta no nomas priekšmeta, kur konkrētajā nomas līgumā netika un nav paredzēta vēja elektrostacijas kā nomas priekšmeta noma, bet gan iznomāts tika 4150 m^2 liels lauksaimniecības zemes nogabals.

/pers. A/ atzīst, ka lauksaimniecības zemes nomas maksimālo robežu nosaka 4 - 8% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, ka minimālā nomas maksā ir 180 EUR par hektāru gadā, kas atbilst platību maksājumu summai. Atbildētāja prasītājai par 2023.gadu ir samaksājusi nomas maksu 1714,20 EUR, kas 55 reizes pārsniedz augstāko atlīdzību, kādu var saņemt par šādu lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību.

2020.gada 10.novembrī, slēdzot pirkuma līgumu darījumu, dalībnieki apzinājās nekustamajam īpašumam /Nosaukums 03/pastāvošo apgrūtinājumu, tai skaitā zemesgrāmatas nodalījumā nostiprināto zemes nomas līgumu, tajā noteikto nomas maksu un iznomāto platību, jo, kā norādīts /pers. A/ nomas maksas aprēķina atskaites 41.lpp., īpašuma /Nosaukums 03/ patiesā vērtība, nepastāvot zemes nomas līgumam, 2021.gada 31.augustā būtu 189 822 EUR, kamēr tas tika nopirkts par vairāk kā trīs reizes zemāku cenu - 48 965 EUR.

Jāņem vērā, ka zemes izmantošanai energoapgādes objektu ierīkošanai ir speciālais tiesiskais regulējums Enerģētikas likuma 19.panta pirmajā daļā.

[5] Prasītāja /Nosaukums 01/ iesniegusi paskaidrojumus par apelācijas sūdzību, lūdzot taisīt spriedumu, ar kuru Civillikuma noteikumiem atbilstoša patiesā nomas maksas atlīdzība tiek noteikta atbilstoši prasībā izteiktajam prasījumam, sākot ar 2022.gada 1.janvāri.

Vērtētājas atskaitē noteiktā nomas maksa ir noteikta nevis atkarībā no zemesgabala platības, bet gan no atbildētājas īpašumā esošo vēja elektrostaciju ikgadējiem ieņēmumiem no saražotās elektroenerģijas.

Civillikuma 1553. un 1592.pants noteic, ka neviens līgums, kas veicina kaut ko pretlikumīgu, netikumīgu vai negodīgu, nesaista.

Prasība ir vērsta uz to, lai novērstu jau pagātnē un tagadnē pastāvošu negatīvo stāvokli par nomas maksas patieso atlīdzību.

Spriedums daļā, ar kuru nolemts noraidīt prasību par nomas maksas apmēra noteikšanu no 2022.gada janvāra, atzīstams par neprecīzu, pretrunīgu un pārskatāmu apelācijas kārtībā.

Spriedums daļā, kurā atzīts, ka ar tiesas spriedumu noteiktais strīdīgo attiecību noregulējums sāk pastāvēt, spriedumam stājoties spēkā, atzīstams par kļūdainu un tādu, kas neatbilst likuma noteikumiem, jo pieļauj pašas tiesas atzīto negatīvu apstākļu un faktu turpināšanos.

[6] Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneses 2023.gada 27.jūnijā pieņemto lēmumu, saskaņā Civilprocesa likuma 425.panta pirmo daļu, lietā ierosināta apelācijas tiesvedība.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 32.[1] panta otro daļu un Augstākās tiesas priekšsēdētāja 2023.gada 2.oktobra lēmumu civillietas izskatīšana no Rīgas apgabaltiesas nodota Vidzemes apgabaltiesai kā apelācijas instances tiesai.

[7] Tā kā spēkā esošais Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pants paredz tiesas iespēju izskatīt civillietu rakstveida procesā, lieta zemākās instances tiesā izskatīta mutvārdu procesā, puses sniegušas arī plašus rakstveida paskaidrojumus, lietā esošo materiālu apjoms ir pietiekošs, lai objektīvi un vispusīgi izskatītu lietu, noskaidrotu lietā nepieciešamos faktus, tiesa atzīst, ka ir iespējams nodrošināt lietas dalībnieku procesuālo tiesību ievērošanu un lietu izskata rakstveida procesā par to laikus informējot lietas dalībniekus un nosakot termiņu papildu paskaidrojumu vai citu procesuālu lūgumu iesniegšanai. Lūgumā lietu skatīt mutvārdu procesā nav norādīts, kādus paskaidrojumus, par kādiem lietā būtiskiem apstākļiem prasītājai nav bijis iespējams sniegt zemākās instances tiesā vai rakstveida paskaidrojumos apelācijas instances tiesai.

Motīvu daļa

[8] Tiesa, iepazinusies ar lietas materiāliem, izvērtējusi pierādījumus lietā, uzskata, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma pilnīgi.

[9] Tiesa apelācijas kārtībā lietu izskata tādās robežās, kādās celta prasība, taisīts zemākās instances tiesas spriedums un iesniegta apelācijas sūdzība (Civilprocesa likuma 192., 426.pants). Tiesa vērtē tos apstākļus, kas ir prasības pamatā un kurus, apmierinot prasību, vērtējusi zemākās instances tiesa, bet, vērtējumam nepiekrītot, atbildētāja apstrīdējusi apelācijas sūdzībā.

Izvērtējot apelācijas sūdzības argumentus, tiesa secina, ka lietā taisāms zemākās instances tiesas spriedumam pretējs spriedums.

[10] Lietā nav strīda par šādiem faktiem.

2001.gada 23.oktobrī starp zemes gabala /Nosaukums 03/ īpašnieku /pers. G/ un atbildētāju noslēgts zemes nomas līgums, ar kuru atbildētājai iznomāta zemes gabala /Nosaukums 03/ daļa 0,415 ha vēja elektrostacijas uzstādīšanai un tās darbības nodrošināšanai. Nomas līgums noslēgts uz laiku līdz 2031.gada 31.oktobrim. Līgumā puses vienojušās par nomas līguma būtiskām sastāvdaļām - priekšmetu un maksu (Civillikuma 2124.pants).

Nav šaubu par to, ka noslēgtais līgums ir tiesisks līgums (Civillikuma 1403.pants), kas satur darījuma - nomas līguma - būtiskās sastāvdaļas - nomas priekšmetu un nomas maksu. Nomas līgumu tā slēdzējas puses līdz zemes īpašnieku maiņai bez iebildumiem pildījušas gandrīz divdesmit gadus.

Uz zemes gabala atrodas divas atbildētājai piederošas būves - vēja elektrostacija ar kadastra apzīmējumu /numurs C/ un vēja elektrostacija ar kadastra apzīmējumu /numurs D/.

Zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 2.iedaļas 1.1.ierakstā ir nostiprināta atbildētājas nomas tiesība uz zemes gabala daļu 0,415 ha platībā līdz 2031.gada 31.oktobrim, norādot nomas maksu - 480 Ls (tas ir - 682,98 EUR) gadā, nomnieks /Nosaukums 02/.

Pamatojoties uz 2020.gada 10.novembrī noslēgto pirkuma līgumu prasītāja ir ieguvusi īpašuma tiesības uz nekustamo īpašuma /Nosaukums 03/ kas sastāv no zemes gabala 13,99 ha platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, ierakstīts Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/.

Zemākās instances tiesa pamatoti konstatējusi, ka prasītājai ir saistošs iepriekšējā zemes gabala īpašnieka noslēgtais nomas līgums, kas, ierakstot to zemesgrāmatā, ieguvis lietu tiesību spēku, par ko arī nav strīda starp pusēm.

[11] Zemākās instances tiesa pareizi noteikusi strīda priekšmetu. Tiesa risinājusi strīdu par to, vai prasītājai - iznomātājai ir tiesības prasīt pielīgtas nomas līguma būtiskas sastāvdaļas - nomas maksas apmēra paaugstināšanu spēkā esoša zemes nomas līguma darbības laikā.

Apelācijas sūdzībā nepareizi norādīts, ka zemākās instances tiesa izskatāmo strīdu ir identificējusi atšķirīgi no prasības pieteikumā norādītā, jo, lai gan prasības pieteikumā kā arguments prasībai par palielinātas nomas maksas noteikšanu ir minēts zemes gabala apgrūtinājums plašākā, nekā pielīgts, apjomā, tomēr prasība nav celta par citas nomas platības noteikšanu. Nav konstatējams, ka tiesa, nosakot lielāku nomas maksas apmēru, būtu lēmusi par atšķirīgu nomas zemes platību. Lietā nav identificējams strīds par zemes nomas platības noteikšanu.

Taču zemākās instances tiesa ir risinājusi strīdu par citas būtiskas nomas attiecību sastāvdaļas - pielīgtas nomas maksas apmēra - grozīšanu, to palielinot. Apelācijas instances tiesas ieskatā lielākas, atšķirīgas no pielīgtās nomas maksas noteikšana izskatāmās lietas apstākļos, kad nepastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kad likumdevējs nav noteicis nomas maksas apmēru, kad puses ir vienojušās par konkrētu, skaidri noteiktu nomas maksas apmēru (Civillikuma 2122.pants), ir pretēja Civillikuma regulējumam. Līdz ar to zemākās instances tiesas spriedums nav pareizs un apelācijas instances tiesa taisa pretēju spriedumu, prasību noraidot.

[12] Apelācijas sūdzībā izteikti pamatoti iebildumi prasībai un sprieduma argumentiem jautājumā par vienas līgumslēdzējas puses tiesībām nomas līguma darbības laikā prasīt nomas līguma noteikumu grozīšanu, nomas līguma būtiskās sastāvdaļas - nomas maksas paaugstināšanu.

[12.1] 2020.gada 10.novembra pirkuma līguma 3.6.punktā prasītāja apliecinājusi, ka tai ir zināms, ka daļa no zemes gabala /Nosaukums 03/ir iznomāta atbildētājai, un pircējam ir saistoši nomas līgumi, kas slēgti starp pārdevējiem un nomniekiem, un tas apņemas tos pildīt. Turklāt zemes nomas līgums ierakstīts zemesgrāmatā. Civillikuma 2174.pantā noteikts, ka ieguvējam jāievēro nomas līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatās. Tātad prasītājai kā ieguvējai ir saistošas līguma būtiskās sastāvdaļas, arī pielīgtā nomas maksa.

[12.2] Zemes nomas līguma 8.1.punktā puses pielīgušas tiesības līgumu grozīt, "noformējot grozījumus rakstveidā".

Nav arī strīda par atbildētājas norādīto, ka līguma darbības laikā atbilstoši pielīgtajam ir notikušas vairākas pušu vienošanās, kā rezultātā 2016.gada 4.aprīlī zemes īpašnieki un nomnieks vienojušies, ka nomas maksa noteikta 840 EUR gadā (420 EUR par ½ no zemes gabala, jo zemei tajā laikā bija divi īpašnieki). Puses vienlaikus vienojās, ka laika periodā no 2021.gada līdz zemes nomas līguma termiņa beigām puses par nomas maksas apmēru un samaksas kārtību vienojas atsevišķi, bet, ja līdz 2020.gada 1.septembrim neizdodas vienoties par zemes nomas maksas apmēru par laiku līdz zemes nomas līguma termiņa beigām, tad nomas maksa par zemes gabalu būs 840 EUR. Puses par kādiem citiem nomas līguma grozījumiem attiecībā par nomas maksas paaugstināšanu nav vienojušās.

Tiesa nevar pievienoties secinātajam, ka nomas līguma 8.1.punkts dod tiesības tiesai paaugstināt nomas maksu, ja puses par to nevar vienoties, bet to vēlas iznomātājs, tātad - pēc vienas puses gribas. Ne līguma teksta gramatisks tulkojums, ne Civillikuma 2122.pants, kas noteic, ka nomas maksai jābūt noteiktai, ka, ievērojot Civillikuma 2017.panta noteikumus, tā nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas, neparedz vienas puses tiesības, neesot saskaņotam gribas izteikumam, paaugstināt nomas maksu, neparedz iespēju to paaugstināt tiesai pretēji otras līgumslēdzējas puses gribai, kura skaidri pausta, noslēdzot spēkā esošu nomas līgumu.

[12.3] Norādot uz apsvērumiem par ievērojamiem nomnieka ienākumiem komercdarbības rezultātā, prasītāja uzskata, ka pielīgtā un maksātā nomas maksa nav taisnīga.

Civillikuma 2145.pantā noteikts, ka nomniekam nav jāmaksā vairāk par norunāto nomas maksu pat arī tad, ja viņš no nomas priekšmeta būtu ieguvis necerēti lielu peļņu.

Komentējot Civillikuma 2145.pantu, tiesību doktrīnā norādīts, ka līguma stabilitātes princips īres attiecībās izpaužas tā, ka līgumā noteiktā maksa nav palielināma sakarā ar īrnieka necerēti lielu peļņu, taču Civillikums pieļauj īres maksas samazināšanu likumā noteiktos gadījumos (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof.K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā., R., Mans īpašums, 1998., 485.lpp.*).

Minētā likuma norma skaidri noteic iznomātāja tiesības saņemt tādu nomas maksu, par kādu tas vienojies ar nomnieku. Likums ierobežo iznomātāja tiesības pēc tā vienpusējas gribas izteikuma saņemt lielāku nomas maksu, ja puses par to nav vienojušās neatkarīgi no tā, kādus ienākumus līguma darbības laikā saņem iznomātā objekta lietotājs, nodarbojoties ar veiksmīgu komercdarbību. Likums nenoteic pienākumu komersantam, nomniekam dalīt peļņu, savus ienākumus ar iznomātāju, ja nomnieks to nevēlas.

[12.4] Atbildētāja savus iebildumus pamatojusi uz Civillikuma 1587.pantu, kas noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Arī minētā panta norma kopsakarā ar nomas tiesiskās attiecības regulējošām tiesību normām uzliek pienākumu līgumslēdzējām pusēm ievērot nolīgto attiecībā uz pielīgto būtisko nomas līguma sastāvdaļu - nomas maksu - neatkarīgi no tā, ka nomnieka komercdarbības rezultātā tā ienākumi ir palielinājušies.

Apelācijas sūdzībā ir pamatota norāde uz lietā piemērojamu judikatūras atziņu, ka par līguma izpildīšanas ekonomiskām vai citādām grūtībām jādomā pirms līguma noslēgšanas, tāpēc vēlāka atsaukšanās uz nezināšanu un kļūdainām spekulācijām nav ņemama vērā (*Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2020.gada 12.marta sprieduma lietā Nr.SKC-189/2020 6.6.punkts*). Minētā atziņa piemērojama arī situācijā, ja iznomātājs līguma darbības laikā nācis pie secinājuma, ka pielīgtā nomas maksa tomēr ir pārlieku maza, ka pielīgtā apmērā tā nav ekonomiski izdevīga, ir apgrūtinoša, nav taisnīga.

[12.5] Tirgus ekonomikas apstākļos mantisko labumu apmaiņa notiek atbilstoši pieprasījumam un piedāvājumam, līdzējiem brīvi vienojoties par līguma priekšmetu un cenu (*K.Balodis. Ievads Civiltiesībās. R., Zvaigzne ABC, 2007., 176.lpp.*). Ievērojot līgumu slēgšanas privātautonomiju, kas ir līgumu brīvības princips, kas noteic līdzēju tiesības brīvi veidot līgumattiecības un noteikt līguma saturu uz savstarpējas saprašanās un brīvas izvēles pamata, tiesa nevar iejaukties pušu tiesiskās attiecībās, ja to tieši neparedz

likums.

Civillikums neparedz tiesas pienākumu vai tiesību grozīt pušu jau pielīgtas nomas būtiskās sastāvdaļas. Nav arī tādu imperatīvu normu, kas noteiktu nomas maksas apmēru pušu nodibinātajās nomas tiesiskajās attiecībās, iznomājot zemi citas personas komercdarbības veikšanai - vēja elektrostacijas uzstādīšanai un darbībai.

Arī Enerģētikas likuma 19.panta pirmā daļā, kas noteic vienreizēju samaksu zemes īpašniekam sakarā ar vēja elektrostacijas uzstādīšanu un ekspluatāciju, saistībā ar likuma 24.pantu, kas paredz zaudējumu segšanu un atlīdzinājumu Ministru kabineta noteiktā apmērā un kārtībā, nenoteic kādu zemes nomas maksas apmēru (šajā gadījumā - prasītājas norādītā apmērā), ko pamatojoties uz šī speciālā likuma normām būtu tiesīga noteikt tiesa, kas nevarētu tikt uzskatīta par iejaukšanos pušu privātautonomijā, par līguma slēgšanas brīvības principa pārkāpšanu.

[12.6] Civillikuma 2120.panta noteikums, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, pretēji zemākās instances tiesas atzītajam, nedod tiesības tirgus situācijas izmaiņas gadījumā tiesai atzīt pielīgto nomas maksu par pretēju likumam un to noteikt paaugstinātā apmērā.

Ja pielīgtā nomas maksa darījuma slēdzējas puses - iznomātāja ieskatā nav patiesa atlīdzība par lietas lietošanu, turklāt, ja tā noteikta tikai izskata pēc, nolūkā apiet likumu vai pievilt trešo personu, tad darījums vispār nav spēkā, kā to noteic Civillikuma 2120.pants, bet ja darījuma nolūks ir parādīt labvēlību šķietamam nomniekam, tad tas atzīstams par dāvinājumu.

Minētā likuma norma nenoteic tiesību paaugstināt jau pielīgtu nomas maksas apmēru, bet gan paredz tiesību iznomātājam prasīt nomas līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ (Civillikuma 2170.pants). Taču arī šī tiesība atkrīt, ja prasība nav celta viena gada laikā no līguma noslēgšanas (Civillikuma 2046.pants). Kā redzams no lietas faktiskajiem apstākļiem, tad bijušie zemes īpašnieki nekad nav iebilduši zemes nomas līguma spēkā esībai saistībā ar pielīgtās nomas maksas apmēru.

[12.7] Tā kā apelācijas instances tiesa neuzskata par iespējamu iejaukties pušu privātautonomijā un grozīt pušu pielīgtu līgumu noteikumu, palielinot nomas maksas apmēru, nav nozīmes zemākās instances tiesas spriedumā analizētajiem apsvērumiem par nomas maksas apmēra pamatojumu, salīdzinot to ar minimālo mēnešalgu valstī, ar praksi pielīdzināmos gadījumos, iznomājot zemi komercdarbības veikšanai, vērtētājas /pers. A/ 2021.gada 22.septembra "Nomas maskas aprēķina atskaitē" izdarītajiem aprēķiniem par iespējamo tirgus nomas maksu, atbildētāja apsvērumiem par nomas maksas apmēra noteikšanu zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.

[12.8] Nomas maksas apmēra palielināšanas pamats nevar būt arī spriedumā minētais arguments, ka zemes nomas līguma 3.1.punktā noteikta nomas maksas ikgadēja pielīdzināšana un mainīšana atkarībā no inflācijas indeksa. Pirmkārt, prasība nav celta par nomas maksas parāda, kuram pievienotas nesamaksātās inflācijas piemaksas samaksu, lai tiesa varētu vērtēt, vai tās aprēķinātas pareizi un vai tās samaksātas, vai nē. Otrkārt, iebilstot zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai, apelācijas sūdzībā norādīts, ka ir tikušas aprēķinātas un veiktas inflācijas piemaksas gan par 2022.gadu, gan 2023.gadu, kam savukārt iebildumi nav izteikti. Bez tam, jāņem vērā, ka prasību tiesa izskata celtās prasības robežās, bet prasības elementi, kas jāiekļauj jau celtajā prasībā ir gan tās priekšmets, gan pamats jeb apstākļi, uz kuriem prasību pamato prasītājs. Prasības pieteikumā nav minēti apstākļi, kas saistīti ar nomas maksas apmēra noteikšanu, ņemot vērā inflācijas koeficienta izmaiņas.

[12.9] Attiecībā par sertificētas vērtētājas /pers. A/ vērtējumā norādīto zemes nomas maksas tirgus cenu apelācijas sūdzībā izteikti pamatoti iebildumi. Apsvērumi par tirgus cenu, nosakot nomas maksu, tiesai būtu jāpiemēro tikai tad, ja nomas maksu vispār būtu pamats noteikt tiesai, ja tā nebūti noteikti norunāta vai puses būtu tieši vienojušās par tirgus cenu nomas līgumā (Civillikuma 2122., 2123., 2018.pants).

[12.10] Izskatāmajā lietā tiesa nevar un tai nav jāpiemēro Civillikuma 2123.panta noteikumi, kas paredz tiesas pienākumu pēc sava ieskata noteikt nomas maksas apmēru tādos gadījumos, kad ir nodibinātas un pastāv nomas tiesiskās attiecības, bet par nomas maksu, pretēji lietā konstatētajiem apstākļiem, nav nekas noteikti norunāts un puses savā starpā nevar vienoties.

Puses nepārprotami ir vienojušās par nomas maksas apmēru un, ierakstot nomas līgumu zemesgrāmatās, pielīgtie noteikumi ir saistoši arī turpmākajam nomas objekta ieguvējam - prasītājai, kura pienākumu pildīt uzņemtās saistības apliecinājusi arī pirkuma līgumā.

[12.11] Tiesību teorijā norādīts, ka labas ticības princips (Civillikuma 1.pants), uz kuru prasībā atsaukusies prasītāja, būtu piemērojams saistības izpildījuma atcelšanā vai grozīšanā, ja pušu līgumattiecībās, it sevišķi ilgtermiņa līgumu izpildes laikā, attiecība starp līguma noteikto izpildījumu un pretizpildījumu ir tikai būtiski un neparedzami pārgrozījusies, ka saskaņā ar labas ticības principu viena puse nevar prasīt no otras puses saistības izpildījumu vai nevar to prasīt norunātajā apmērā (*K.Balodis. Ievads Civiltiesībās. Rīga, Zvaigzne ABC, 2007., 145.lpp.*).

Lietā nav konstatējami apstākļi, kas ļautu atzīt, ka līgumattiecības būtu pielāgojamas jaunajiem apstākļiem, tās grozot tiesai. Uz tādiem apstākļiem, kas nomas līguma pastāvēšanas laikā būtu radījuši izpildījuma un pretizpildījuma attiecības pārgrozījumu, prasībā nav norādīts. Vienīgo norādīto apstākli par uzturēšanai nepieciešamās zemes platības palielināšanos kā vērā neņemamu noraidījusi zemākās instances tiesa. Savukārt nomnieka peļņas apmērs nav tādi apstākļi, kas būtu pamats nomas maksas palielināšanai. Citu nomnieku līgumattiecībās pielīgtā nomas maksa arī nav apstākļi, kas radītu apgrūtinājumu nomas līguma izpildē. Turklāt nav šaubu, ka inflācijas ietekmi uz nomas attiecībām iespējams novērst un to nomnieks arī novērš, atbilstoši pielīgtajam maksājumā piemērojot inflācijas koeficientu.

[13] Prasītāja prasību pamatojusi uz Civillikuma pantiem, kas regulē īpašnieka pilnīgas varas tiesības (Civillikuma 1036., 1042., 1043.pants). Ņemot vērā apstākļus, ka nomas līgums par zemes daļas iznomāšanu noslēgts, pusēm brīvi paužot savu gribu, tiesa nevar konstatēt kādu īpašnieka tiesību aizskārumu, kā rezultātā īpašnieks būtu tiesīgs nepildīt pielīgtas saistības, kā dēļ tiesa būtu tiesīga iejaukties līgumu slēgšanas privātautonomijā un grozīt pielīgtos noteikumus.

[13.1] Prasībā atsauces formā ir norāde arī uz Civillikuma 1635.pantu, taču prasība nav celta par neatļautas darbības rezultātā nodarītu kaitējumu (morālo kaitējumu). Līdz ar to šī atsauce ir izdarīta bez pamata. Šādu strīdu nav skatījusi zemākās instances tiesa.

[13.2.] Prasībā ir arī atsauce uz Civillikuma 2151.pantu, taču nav norādīts, nav konstatējams strīds par to, ka nomnieks pārkāpjot nomas līgumā pielīgto, lietotu to, kas viņam nav piešķirts vai to lietotu neatbilstoši mērķim. Arī šādu strīdu nav skatījusi zemākās instances tiesa.

[13.3] Nav pamatota arī atsauce uz Civillikuma 1415.pantu, kas noteic darījuma spēkā neesību, ja darbības mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem un labiem tikumiem, jo darījums nemaz nav ticis apstrīdēts, nav šaubu, ka darījums - zemes nomas līgums ir spēkā esošs. Arī zemākās instances tiesa nav skatījusi strīdu par darījuma spēkā esību.

[14] Tā kā prasība ir noraidīta, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta nosacījumiem tiesa piedzen no prasītājas atbildētāja labā tiesāšanās izdevumus - valsts nodevu, ko par apelācijas sūdzību samaksājusi atbildētāja 515,08 EUR.

[14.1] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunkta noteikumiem, ņemot vērā, ka lieta izskatīta arī apelācijas instancē, no prasītājas atbildētāja labā piedzenami izdevumi advokāta palīdzības samaksai 847 EUR, kas nepārsniedz likumā noteikto piedzenamās samaksas apmēru.

[15] Tā kā Vidzemes apgabaltiesa noteikusi termiņu - 2023.gada 23.novembri, līdz kuram iesniedzami paskaidrojumi un procesuāli lūgumi, norādot, ka pēc noteiktā termiņa iesniegtie dokumenti netiks pieņemti, tiesa nepieņem un nepievieno lietai atbildētāja 2023.gada 6.decembrī un 7.decembrī iesniegtos dokumentus, Rīgas apgabaltiesas 2023.gada 30.novembra spriedumu un zvērināta advokāta rēķinus un to samaksu apliecinošus dokumentus.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 189.-192., 432., 434.panta, tiesa

nosprieda

pilnīgi noraidīt /Nosaukums 01/prasību pret /Nosaukums 02/ par zemes nomas maksas apmēra 3,25% no ieņēmumiem par katru vēja elektrostaciju, ne mazākas kā 3847 EUR par katru vēja elektrostaciju gadā, noteikšanu.

Piedzīt no /Nosaukums 01/, reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, par labu /Nosaukums 02/, nodokļu maksātāja kods /reģistrācijas numurs/, tiesāšanās izdevumus 1362,08 EUR.

Atzīt /Nosaukums 02/" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no /Nosaukums 01/ likumiskos 6 procentus no 1362,08 EUR.

Noteikt sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma sastādīšanas datuma.

Tiesnese referente Z.Cera

Tiesnese S.Bakmane

Tiesnesis A.Bukavs