Lieta Nr. C16110011/0026/15

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā

Jēkabpilī, 2015.gada 23.septembrī

Jēkabpils rajona tiesa:
tiesnesis V.Trušels,
ar sekretāri I.Ciniņu,
piedaloties prasītāja pārstāvim zvērinātai advokātei A.Rozenbergai
atbildētāja pārstāvim zvērinātam advokātam Z.Brokam

izskatot civillietu /pers.C/pilnvarotā pārstāvja /pers. E/ prasībā pret SIA "/Nosaukums/" un /pers. G/ par piespiedu zemes nomas līguma noslēgšanu

Aprakstošā daļa

2011.gada 16.decembrī /pers. H/ pilnvarotā pārstāve /pers. E/, cēla tiesā prasību pret SIA "/Nosaukums/" par piespiedu zemes nomas līguma noslēgšanu.

2012.gada 26. martā /pers. H/ pilnvarotā pārstāve /pers. E/ iesniedza grozījumus prasības pieteikuma, kurā kā otru atbildētāju norādīja /pers. G/.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājai /pers. H/ pieder zemes īpašums /adrese/ ar kadastra nr./numurs A/, kas ierakstīts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. /numurs B/, uz kura atrodas atbildētāja SIA /pers.F/, reģistrācijas nr. /reģistrācijas numurs/, reģistrētas UR 31.01. 2002. , lietošanā un valdījumā esošais nekustamais īpašums -nedzīvojamā ēka ar kadastra nr. /numurs C/, ar adresi /adrese A/.01.2001. ierakstīta Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr./numurs D/uz /pers. P/, pers.kods /personas kods/,vārda, pamatojoties uz 2000.gada 23.novembra maiņas līgumu, kurā tiek veikta komercdarbība - automašīnu un citu transportlīdzekļu tirdzniecība un remonts, ir autoveikals, autoserviss un automašīnu novietnes. Zem šīs ēkas, piebraucamā ceļa un automašīnu novietnēm atbildētāja aizņemtā prasītāja zemes platība esot 1 ha, saskaņā ar pievienoto zemes gabala skici, kuru atbildētājs ilgstoši izmantojot, gūstot sev peļņu, bet nemaksājot ne zemes nomu, ne zemes nodokli, tā prasītājam nodarot materiālos zaudējumus. Uz kādiem noteikumiem atbildētājs lietojot minēto ēku īpašumu, kas pieder fiziskai personai, prasītājam neesot zināms. Saskaņā ar CL 2115., 2116., 2117.p. nomnieks, lietu (zemi) tālāk trešai personai drīkstot nodot lietošanā tikai ar iznomātāja piekrišanu un ne pirmais nomnieks, ne apakšnomnieks nedrīkstot rīkoties par ļaunu zemes iznomātājam. Apakšnomniekam esot tiesības maksāt nomas maksu tieši iznomātājam, arī sedzot pirmā nomnieka zemes nomas maksas parādu. Prasītājs zemes gabalu ar kadastra nr. /numurs E/platībā 27290 kvm, uz kura atrodas nomājamā zemes platība 1 ha , adresi /adrese/ iela 6c ieguvis, atdalot to 2006. gada 2.oktobrī no lielāka zemes gabala (13,9939ha), kuram līdz sadalīšanai bijis kopējais kadastra nr. /numurs F/, kurš kopējā platībā bijusi kā 3.zemes gabals ar to pašu kadastra nr. /numurs G/, kāds tam esot pēc atdalīšanas, bet adrese bijusi /adrese/, kas bija ierakstīts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. /numurs H/, ar Jēkabpils zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2003. gada 21.novembra lēmumu, pamatojoties uz Jēkabpils pilsētas zemes komisijas 2002. gada 24. aprīļa lēmumu nr. 47-3. Par prasītāja zemes platības 9144kvm izmantošanu ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai pirmais nomnieks /pers. P/ 2003. gada 1.novembri bija noslēdzis ar prasītāju zemes nomas līgumu, kura darbība beigusies 2004. gada 31. decembrī. Šā līguma noteikumus nomnieks izpildījis tikai daļēji, nesamaksājot nolīgto nomas maksas summu minētajā līgumā noteiktajos terminos. Jaunu zemes nomas līgumu ar prasītāju zemes nomnieks izvairījies noslēgt, uz prasītāja priekšlikumiem nereaģējis, 2009.gada 15.07. nosūtīto zemes nomas līgumu prasītājam neatgriezis un atbildi nedevis. Sarunā ar /pers. P/ tiesību pārņēmēju /pers. G/, kurš esot arī SIA /pers.F/ valdes loceklis un vienīgais īpašnieks - visu pamatkapitāla daļu kopsummā 80000 Ls turētājs, viņš izteicies, ka zemes nomas līgums jāslēdzot ar SIA /pers.F/, nevis ar viņu, bet 30.08. 2011. iesniegto zemes nomas līgumu SIA /pers.F/ prasītājas pārstāvim neatgriezis, kaut joprojām lieto prasītājas zemi.

Zemes īpašnieks atbildētāja dēļ nevarot izmantot savu īpašumu pēc saviem ieskatiem un gūt no tā augļus, kā to paredz CL 1036., 1038.p., 1043.p., un, maksājot zemes nodokli, ik gadu ciešot zaudējumus. Saskaņā ar CL 2163.p. noteikumiem nomniekam jāsedzot arī zemes nodokļa summa, kas jāmaksājot pašvaldībai,bet nomnieks to līdz šim nekad nav prasītājam sedzis.

Ņemot vērā tiesu praksi par zemes nomas maksu tās lietotājiem, kas nodarbojas ar komercdarbību, nomas maksa esot nosakāma 10% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Nekādu ierobežojošu nosacījumu par šīs zemes nomas maksas maksimālām robežām neesot.

Pamatojoties uz teikto un vadoties no LR CL 1., 5., 1036., 1038., 1043., 2017., 2112., 2115., 2116., 2117., 2120 ., 2122., 2123., 2163.p. , un Civilprocesa likuma 1., 5., 23., 24., 26.,31.p. 1.d., 33., 127., 128., 130.p., lūdz tiesu : atzīt, ka starp prasītāju /pers. H/ kā zemes gabala ar kadastra nr. /numurs A/, /adrese/, īpašnieci, un atbildētāju SIA /pers.F/ no 2005. gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes vienības daļas platībā 1 ha no zemes gabala ar kadastra nr. /numurs A/, saskaņā ar pievienoto nomas zemes skici, nomu ar nomas maksu 10% apmērā no zemes vienības daļas kadastrālās vērtības gadā, un uzlikt par pienākumu atbildētājam SIA /pers.F/ noslēgt ar prasītāju /pers. H/ šīs zemes nomas līgumu ,saskaņā ar prasītāja pievienoto līguma teksta variantu, desmit dienu laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienas, piedzīt no atbildētāja prasītājas labā visus tiesāšanās izdevumus šajā lietā.

Atbildētāja pārstāvis tiesā, 2012.gada 27.janvārī ieniedza rakstveida paskaidrojumus, kuros norāda, ka ka prasība nav pamatota, jo prasībā neesot norādīts pareizais atbildētājs. Tā prasītāja savā prasībā norādot, ka prasītājai /pers. H/ piederot zemes īpašums /adrese/ ar kadastra Nr. /numurs A/, uz kura atrodoties atbildētāja SIA „/Nosaukums/ „„ reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, lietošanā un valdījumā esošais nekustamais īpašums - nedzīvojama ēka ar kadastra apzīmējumu /numurs I/, ar adresi /adrese A/.01.2001, ierakstīta Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/uz /pers. P/ vārda. Prasībā norādīts, ka atbildētāja aizņemtā prasītāja zemes platība esot 1 ha. /pers. P/ nomiris /miršanas datums/. Pamatojoties uz Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notares Evas Igaunes-Sēles 2011. gada 7. jūlijā izdoto mantojuma apliecību par tiesībām uz mantojumu pēc likuma,

par /pers. P/ atstātā mantojuma mantinieku esot atzīts /pers. G/, personas kods /personas kods/, kurš esot arī vienīgais SIA /pers.F/ īpašnieks. Prasībā norādītais nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /numurs I/neesot nedzīvojama ēka, bet gan /pers. G/, pamatojoties uz mantojumu apliecību piederošs zemes nogabals ar kopējo platību 0,5065 hektāri. Nedzīvojamās ēkas, kurā savu darbību veic SIA /pers.F/ kadastra Nr. Ir /kadastra nr./. Prasītāja neesot pierādījusi, ka minētā nedzīvojamā ēka atrodas uz viņai, tas ir prasītājai piederošās zemes. Tā nodalījuma norakstā (lietas lapa Nr. 9) , ka ēka ar kadastra numuru /numurs J/daļēji saistīta ar zemes gabalu Jēkabpils pilsētā /adrese/ ielā 4, zemes gabala platība 17768 kv. m., kadastra Nr. /numurs K/, taču zemes īpašuma tiesības neesot noskaidrotas. Prasītājas pārstāve tiesā iesniegusi zemesgrāmatas apliecības kopiju, kurā neesot norādīts, ka prasītājas īpašumā atrodas zemes nogabals ar kadastra Nr. /numurs L/, uz kura daļēji atrodas /pers. P/ piederošā ēka, kurā savu darbību veic SIA /pers.F/. Pie šādiem apstākļiem uzskata, ka prasība nav pamatota. Prasība bez tam esot jāvērš pret ēkas, kura it kā atrodas uz prasītājai piederošās zemes, īpašnieku tas ir pret /pers. P/, bet ne pret SIA /pers.F/, kura neesot ēkas īpašniece.

2012. gada 26.martā prasītāja pārstāve tiesa iesniedza prasības grozījumus, kurā norāda, ka Paskaidrojumā prasības pieteikumam atbildētājs - SIA/pers.F/ valdes loceklis /pers. G/ raksta, ka prasība esot jāvērš pret /pers. P/, kurš miris /miršanas datums/, kura vienīgais likumiskais mantinieks, viņa tiesību un saistību pārņēmējs esot /pers. G/. No zemes robežu plāniem nekustamajiem īpašumiem /adrese/ ielā 4 un 6c redzams, ka tikai neliela daļa ēkas piebūves /adrese/ ielā 4 atrodas uz zemes gabala /adrese/ ielā visa pamatēka, piebūves daļa, piebraucamais ceļš šai ēkai atrodas uz prasītājai piederošā zemes gabala ar kadastra nr. /kadastra nr./, ar patreizējo adresi /adrese/ ielā 6c. Zemes īpašuma tiesības uz šo zemi tās bijušā īpašnieka mantiniecei ar Jēkabpils pilsētas zemes komisijas protokolu nr. 28-32, bija atzītas jau 30.05.1996.gadā platībā 170000 kv.m, tādēļ jau laikā, kad /pers. P/ ierakstīja zemesgrāmatā savā īpašumā iegūto ēku, bija zināms, ka šī ēki lielākā daļa atrodas uz citas personas (/pers. H/), nevis /pers. P/, zemes. Zemesgrāmatā zemes īpašums uz /pers. H/ vārda ierakstīts 21.11.2003. To, ka šī ir /pers. H/ zeme, /pers. P/ bija zināms arī no Jēkabpils pilsētas domes 25.07.2001. protokola nr.12. Lūdz tiesu atzīt, ka starp prasītāju /pers. H/ kā zemes gabala ar kadastra nr. /numurs E/Jēkabpilī, /adrese/ ielā 6c, īpašnieci, un atbildētājiem no 2005. gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes vienības daļas platībā 1 ha no zemes gabala kadastra nr. /numurs A/,saskaņā ar pievienoto nomas zemes gabala skici, nomu ar nonu maksu 10% apmērā no zemes vienības daļas kadastrālās vērtības gadā, un uzlikt pi pienākumu atbildētājiem SIA /pers.F/ un /pers. G/ noslēgt ar prasītāju /pers. H/ šīs zemes nomas līgumu saskaņā ar prasītāja pievienoto līguma teksta variantu dēsi dienu laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienas; piedzīt no atbildētājiem prasītājas labā visus tiesāšanās izdevumus šajā lietā.

2013. gada 13. janvārī /pers. H/ mira un lietā kā prasītājs iestājās /pers. H/ mantinieks /pers.C/, kuru uz pilnvaras pamata pārstāv zvērināta advokāte A.Rozenberga.

Prasītaja pārstāve 2015. gada 9.aprīlī tiesā tika iesniegusi prasības pieteikuma precizējumus, kuros norāda, ka tiesas uzdevumā tikusi precizēta nomas zemes platība, ko veica sertificēts mērnieks, uzmērot zemes platību un izgatavojot zemes vienības platības un robežu skici, saskaņā ir kuru zemes platība, ko atbildētāji faktiski lietoja, nemaksājot ne nomas maksu, ne nekustamā īpašuma (zemes) nodokli visu prasībā norādītā periodu no 2005. gada 1. janvāra līdz 2015. gada 7.aprīlim, esot 1,03 ha. Turpmāk atbildētājs /pers.G/ izteicis vēlmi nomāt zemi tikai zem viņam piederošās ēkas daļas(adrese /adrese/ ielā 4), kas atrodas uz zemesgabala /adrese/ ielā 6c, kam , saskaņā ar mērnieka izgatavoto plānotā nomas zemes gabala skici platība esot 3429 kvm, atbrīvojot pārējo līdz šim aizņemto zemes platību. Sakarā ar to, precizē prasību, norādot līdz šim faktiski izmantoto zemes platību (1,03 ha jeb 10300 kvm . noapaļojot - 1 ha), un turpmāk nomājamo zemes platību - 3429 kvm .

Lūdz tiesu atzīt, ka starp prasītāju, kā zemes gabala ar kadastra nr. /numurs E//adrese/, īpašnieku, un atbildētājiem no 2005. gada 1.janvāra līdz 2015. gada 1.aprīlim pastāvēja zemes nomas faktiskās tiesiskās attiecības, atbildētājiem lietojot prasītāja zemes vienības ar kadastra nr. /numurs E/daļu platībā 1 ha, saskaņā ar pievienoto nomas zemes gabala skici ; noteikt turpmāk, sākot no 2015. gada 1. aprīļa atbildētājiem no prasītāja nomājamās zemes platību 3429 kvm; noteikt nomas maksu 10% apmērā no atbildētāju lietotās prasītāja nomas zemes vienības kadastrālās vērtības gadā; uzlikt par pienākumu atbildētājiem SIA /pers.F/ un /pers.G/noslēgt ar prasītāju /pers. C/pilnvaroto pārstāvi zemes nomas līgumu saskaņā ar prasītāja pievienoto nomas līguma teksta variantu, veicot korekcijas saskaņā ar prasības precizējumiem desmit dienu laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienas; piedzīt no atbildētājiem prasītāja labā visus tiesāšanās izdevumus šajā lietā.

Prasītāja pilnvarotā pārstāve zvērinātā advokāte A.Rozenberga tiesas sēdē prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajā apmērā. Paskaidroja, ka apstākļi kopš prasības celšanas brīža nav mainījušies, atbildētājs zemes nomas līgumu ar viņas pārstāvāmo nav noslēdzis. Lūdza apmierināt prasību pilnībā.

Atbildētāja pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Z.Broks tiesas sēdē prasību atzina daļēji un tiesai paskaidroja, ka prasītājs nav tiesai iesniedzis pierādījumus tam, ka viņa pārstāvamais līdz 2015. gada aprīlim būtu izmantojis nevis 3429 kvadrātmetrus no prasītājam piederošā zemes nogabala, bet gan 10000 kvadrātmetrus vai 1 hektāru. Prasītājs gan tiesā tika iesniedzis aeirofotouzņēmumu, kurā redzama manam pārstāvamajam piederošā ēka un tai pieguļošā teritorija. Nekur nav norādīts laiks, kad šāds uzņēmums izdarīts, no kā nevar spriest, ka fotouzņēmums izdarīts pēc 2011. gada 7. jūlija. Tiesā tika iesniegt strīdus zemes nogabala fotouzņēmumi, kas izdarīti 2015. gada 7. Aprīlī, no kuriem redzams, ka viņa pārstāvamam /pers. G/ piederošās ēkas pieguļošā daļa, par kuru prasītājs pieprasa piedzīt nomas maksu, nav aizņemta un netiek izmantota. Pie šādiem apstākļiem uzskata, ka viņa pārstāvamam /pers. G/ pienākas maksāt prasītājam nomas maksu par platību, uz kuras atrodas viņam piederošā ēka, proti, par 3429 kvadrātmetriem vai 0,3429 hektāriem par laika posmu no 2011. gada 7. jūlija līdz 2013. gada 13. janvārim un no 2014. gada 20. jūnija. Prasītājs prasa noteikt nomas maksu 10% apmērā no iznomātās zemes kadastrālās vērtības gadā. Uzskata, ka šāda nomas maksa ir nesamērīgi liela. /pers. P/ īpašumā ēka /adrese/ ielā 4 Jēkabpilī nonāca vēl pirms /pers. H/ bija atjaunojusi īpašuma tiesības uz zemi. /pers. P/ ēku īpašumā ieguva, pamatojoties uz 2000. gada 23. novembrī noslēgto maiņas līgumu, bet /pers. H/ īpašuma tiesības uz strīdus zemei nostiprinātas zemesgrāmatā 2006. gada 19. oktobrī. Uzskata, ka prasītājs nav tiesā iesniedzis pierādījumus tam kādēļ tieši 10% no zemes kadastrālās vērtības tiek prasīts kā zemes nomas maksa. Uzskata, ka zemes nomas maksai nevajadzētu būt lielākai par 6% no iznomātās zemes kadastrālās vērtības gnda, kas, pēc viņu aprēķiniem, sastāda 650,01 eiro gadā. Prasītājam nekustama īpašuma nodoklis par zemes nogabalu, kuru izmanto mans pārstāvamais ir 162,52 eiro gadā. Latvijas Civillikuma 2123 pantā noteikts, ka, ja par nomas vai īres maksu nav nekas noteikti norunāts, bet, ja to pašu priekšmetu jau agrāk īrējusi vai nomājusi ii pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Bet, ja šās mērauklas nav un puses tikai vispārīgi izteikušās, ka par maksu viņas savā starpā vienosies, tad, ja šāda vienošanās nenotiek, maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata.

Motīvu daļa

Noklausoties prasītāja pārstāves un atbildētāja pārstāvja paskaidrojumus, pārbaudot un novērtējot lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība ir apmierināma daļēji.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa nosaka, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Lai gan, atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta piektajai daļai, prasības pieteikumā norādītie fakti atzīstami par pierādītiem, tiesa tos vērtē atbilstoši

Civilprocesa likuma 97.panta prasībām.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 97.pantu, tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota ar tiesas sēdē vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.

Civillikuma 1402.pantā noteikts, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

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

No VZD izziņas (lietas 49.lapa) redzams, ka /pers. C//pers. C/ pieder zemes īpašums, kas atrodas /adrese/ ar kadastra nr./numurs A/, kas ierakstīts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. /numurs M/, kas iegūts mantojuma ceļā no /pers. H/.

Zemes īpašums saistīts ar ēku īpašumu kadastra nr./numurs N/, /adrese/.01.2001. ierakstīta Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr./numurs D/uz /pers. P/, pers.kods /personas kods/,vārda, pamatojoties uz 2000.gada 23.novembra maiņas līgumu, kurā tiek veikta komercdarbība - automašīnu un citu transportlīdzekļu tirdzniecība un remonts, ir autoveikals, autoserviss un automašīnu novietnes.

Nav strīda par to, ka uz prasītājam piederošā zemes īpašuma atrodas atbildētājam /pers. G/ piederošais ēku īpašums ar kadastra nr./numurs N/, kurš agrāk piederēja /pers. P/, pers.kods /personas kods/ un kuru viņš ieguva mantojuma ceļā.

Strīds pastāv par ēku īpašumam piesaistītā zemes gabala nomas līguma nosacījumiem – zemes gabala platību, nomas maksas apmēru un maksājuma veikšanas laiku.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts 2011.gada 7.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-302 norādīja, ka līguma slēgšanas brīvības ierobežojums var arī netikt imperatīvi noteikts likumā, bet tas var izrietēt no konkrētiem apstākļiem un būt nepieciešams, lai tiktu sakārtotas tiesiskās attiecības. Viens no šādiem gadījumiem ir tā saucamās piespiedu nomas attiecības. Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" ir garantējis ēku īpašniekiem zemes nomas tiesības. Līdz ar to gadījumā, ja ēka pieder vienam īpašniekam, bet zeme citam, radusies situācija starp šiem īpašniekiem ir jāatrisina. Saistībā ar šādu situāciju gan tiesu praksē, gan juridiskajā literatūrā tiek lietots jēdziens „piespiedu noma". Minētā likuma 12.pantā ietvertais jēdziens „garantētas nomas tiesības" nozīmē, ka šīs tiesības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas, tādējādi tām ir piespiedu raksturs.

Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-71 norādīts, ka likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 1.-4.punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu.

Tādejādi minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Tā kā zemes lietošanas tiesības starp ēkas (būves) īpašnieku un zemesgabala īpašnieku likumā regulētas kā (piespiedu) nomas attiecības, ir pamats atzinumam, ka tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas.

Līdzīgus secinājumus izdarījis arī Augstākās tiesas Senāts 2011.gada 7.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-302, atzīstot, ka pastāv atkāpes no līguma slēgšanas brīvības principa. Senāts atzinis, ka piespiedu nomas attiecības ir sakārtojamas, bet, ja zemes īpašnieks atsakās to darīt, tad jautājums par nomas līguma noslēgšanu ir risināms tiesā.

Strīds pastāv par ēku īpašumam piesaistītā zemes gabala nomas līguma nosacījumiem – zemes gabala platību, nomas maksas apmēru un maksājuma veikšanas laiku.

Lietas materiāli apstiprina, ka starp pirmatnējo prasītāju /pers. H/ un /pers. P/ no 2003. gada 1. novembra pastāvēja nomas tiesiskās attiecības uz 9144 m2 prasītājai piederošas zemes, ar zemes nomas maksu 60 Ls mēnesī, kas radās noslēdzot 2003. gada 1. novembrī Zemes nomas līgumu uz laiku līdz 2004 gada 31. decembrim, līguma 5. punktā paredzot nomniekam vai viņa mantiniekam, vai tiesību pārņēmējam priekšrocības tiesības prasīt turpināt šīs zemes nomas līgumattiecības.(lietas 83. lapa)

Lietas materiāli apstiprina faktu, ka /pers. P/ augstākminētā līguma darbības laikā izteicis vēlēšanos turpināt ar prasītāju nomas tiesiskās attiecības nomājot zemes gabalu 17 768 m2 platībā, piedāvājot maksāt nomas maksu 5-8% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības.(lietas 82.lapa)

Lietas materiāli nesatur pierādījumus, ka prasītāja būtu iebildusi pret /pers. P/ 2004. gada 9. februārī rakstveidā izteikto priekšlikumu turpināt nomas attiecības un saistībā ar nomas līguma sastāvdaļām- platību, maksu.

Lietas materiāli nesatur pierādījumus, ka /pers. P/ mantinieki līdz lietas izskatīšanas brīdim būtu izteikuši iebildumus pret /pers. P/ izteikto augstākminēto priekšlikumu.

CL 1428. pants nosaka, ka gribu var izteikt vai nu noteikti, vai klusējot. Noteikti gribu var izteikt vai nu ar vārdiem, mutiski vai rakstiski, vai ar zīmēm, kam ir vārdu nozīme. Griba ir izteikta klusējot, kad tā izpaužas bez tieša mērķa izteikt gribu taisni šajā izpratnē. Darbībai, kas uzskatāma par klusējot izdarītu gribas izteikumu, jābūt tādai, lai no tās varētu droši secināt tādas gribas esamību.

CL 2124. pants nosaka, ka tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, t.i. par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

Tiesa uzskata, ka nosaka, ka savstarpējā vienošanās var notikt arī klusējot, ja cena pieņemama kā pusēm jau zināma.

CL 705. panta pirmā daļa nosaka, ka ar mantojuma iegūšanu uz mantinieku pāriet, līdz ar mantojuma atstājēja tiesībām (702. un turpm. p.), arī visas viņa saistības, izņemot tīri personiskās.(redakcija līdz 17.01.2013)

Atbildētājs /pers. G/ nav iesniedzis tiesai pierādījumus, ka pieņemot mantojumu būtu dzēstas kreditoru pretenzijas.

Tiesa uzskata, ka šādos apstākļos uzskatāms, ka no 2005. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 2. martam starp /pers. H/ no vienas puses un /pers. P/, bet no 2011. gada 2. marta līdz 2013. gada 13. janvārim /pers. P/ mantinieku /pers. G/ no otras puses, bet no 2013. gada 13. janvāra līdz 2015. gada 1. aprīlim starp /pers. H/ mantinieku /pers. C//pers. C/, dzimušu /datums/, no vienas puses un /pers. G/, personas kods /pers. kods/, no otras puses, pastāvēja nomas tiesiskās attiecības uz zemesgabala ar kadastra Nr./numurs O/, adrese: /adrese B/, daļu 1 ha platībā, bet no 2015. gada 1. aprīļa 3429 m2 platībā.

Prasītājs vēlas saņemt nomas maksu 10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet atbildētājs piedāvā maksāt 6% no zemes kadastrālās vērtības.

Civilprocesa likuma 5. panta 6. daļa nosaka, ka piemērojot tiesību normas, tiesa ņem vērā judikatūru.

No Civillikuma 2123.panta izriet, ka gadījumos, kad puses nevar vienoties par nomas maksu, to nosaka tiesa pēc sava ieskata.

Civillikuma Ievada daļas 5. pants nosaka, ka, kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata vai atkarībā no svarīgiem iemesliem, tad tiesnesim jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem.

Nosakot nomas maksas apmēru, tiesa vadās no Civillikuma 2120.panta, 2122.panta, saskaņā ar kuriem nomas maksai jābūt noteiktai, tai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu un tādēļ to nevar noteikt tikai izskata pēc, un Civillikuma 927.panta, kas īpašumu definē kā pilnīgas varas tiesības par lietu, cita starpā nosakot, ka īpašuma tiesības ietver sevī arī tiesības gūt no lietas visus iespējamos labumus, tostarp ienākumus un augļus.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 5.panta sestajai daļai, tiesa ņem vērā judikatūrā izteiktās atziņas, un tās paredz, ka nomas maksas apmērs nosakāms tāds-1) kas atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, kā arī lai tas relatīvi īsā laikā nesasniegtu zemes vērtību (Augstākās tiesas Senāta 2003.gada 8.janvāra spriedums lietā SPC-1), 2) ka nomas maksas apmērs nosakāms, izvērtējot zemes gabala

atrašanās vietu un apstākļus, kādam mērķim ēka, kura atrodas uz zemes gabala, tiek izmantota (Augstākās tiesas Senāta 2002.gada 9.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-551, Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 28.maija spriedums lietā Nr.SKC-228), 3) ka norāde Civillikuma 2122 pantā par nepieciešamību paredzēt noteiktu nomas maksu neizslēdz iespēju to izteikt tikai procentuāli no zemes kadastrālās vērtības noteiktā laika periodā(Augstākās tiesas Senāta 2007. gada 24. oktobra spriedums lietā Nr.SKC-722) , 4) ka nosakot nomas maksu, ir jāapsver, vai nomas maksa ir samērīga, t.i, vai tā līdzsvaro pušu pretējās intereses un pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī viņa pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli (Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 21.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-97).

Tiesa ņem vērā to, ka uz prasītājai piederošā zemesgabala atrodas atbildētājam piederošas būves, kurā darbojas atbildētājam piederošs uzņēmums SIA /pers.F/ un kuras tiek izmantotas komerciāliem mērķiem -auto un auto daļu tirdzniecībai.

Pēc Lursoft datiem SIA /pers.F/ ir rentabls uzņēmums, kura pamatkapitāls ir 113 760 euro.

Tiesa ievērojot pušu argumentus, ņemot vērā judikatūru, atzīst, ka nomas maksa nosakāma 8% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kas ir kompromiss starp pušu atšķirīgajām vēlmēm. Papildus nomas maksai nomniekam ir pienākums maksāt PVN 18% apmērā.

Tiesa nelemj par servitūta ceļa vai piebraucamā ceļa izvietošanu prasītājas lietošanā esošajā zemes gabalā, kā arī nomas maksas parādu, jo šādi prasījumi netika celti.

Lietā nav pierādījumu, ka SIA "/Nosaukums/" jebkad būtu sastāvējusi ar prasītāju nomas tiesiskajās attiecībās. Fakts, ka SIA "/Nosaukums/" darbojas atbildētājam piederošajās telpās, nevar tikt uzskatīts par pamatu noma tiesisko attiecību atzīšanai starp prasītāju un SIA, tādēļ tiesa atzīst ka prasība daļā pret SIA "/Nosaukums/" ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā ir taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

Par celto prasību no atbildētāja prasītājas labā piedzenama nomaksātā valsts nodeva 71.14 euro.

Izziņa par tiesas izdevumiem (lietas 2.lapa) apstiprina, ka izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu kopā sastāda 16.17 euro, kas piedzenami no atbildētāja valsts ienākumos.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.1pantu tiesa nosaka atbildētājiem termiņu labprātīgai sprieduma izpildei daļā par parāda un tiesāšanās izdevumu piedziņu – 10 dienas pēc sprieduma stāšanās likumīgā spēkā.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 193.-195., 204.1pantu, tiesa

n o s p r i e d a:

/pers.C/pilnvarotā pārstāvja /pers. E/ prasību pret /pers. G/ apmierināt daļēji.

Atzīt, ka no 2005. gada 1. janvāra līdz /datums/ starp /pers. H/ no vienas puses un /pers. P/, bet no 2011. gada 2. martam līdz 2013. gada 13. janvārim /pers. P/ mantinieku /pers. G/, personas kodu /pers. kods/, no otras puses, bet no 2013. gada 13. janvāra līdz 2015. gada 1. aprīlim starp /pers. H/ mantinieku /pers.C/, dzimušu /datums/, no vienas puses un /pers. G/, personas kods /pers. kods/, no otras puses, pastāvēja nomas tiesiskās attiecības uz zemesgabalu ar kadastra Nr./numurs O/, adrese: /adrese B/, daļu 1 (viena) ha platībā, bet no 2015. gada 1. aprīļa starp /pers. C//pers. C/, dzimušu /datums/, no vienas puses un /pers. G/, personas kods /pers. kods/, no otras puses, pastāv uz nenoteiktu laiku noslēgtas nomas attiecības uz zemesgabalu ar kadastra Nr./numurs O/, adrese: /adrese/ iela 6c, daļu 3429 m2 platībā.

Noteikt nomas maksu par iznomāto zemes gabalu 8% apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus nomas maksai maksājot PVN 18% apmērā.

Piedzīt no /pers. G/, personas kods /pers. kods/, par labu /pers.C/, dzimušu /datums/, tiesāšanās izdevumus 71.14 euro (septiņdesmit viens euro un 14 centi).

Piedzīt no /pers. G/, personas kods /pers. kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 16.17 euro (sešpadsmit euro un 17 centi) apmērā.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Zemgales apgabaltiesai, 20 dienu laikā, iesniedzot sūdzību Jēkabpils rajona tiesā.

Pārsūdzības laiku skaitīt no sprieduma pasludināšanas dienas - 2015.gada 23.septembra.

Tiesnesis: V.Trušels