Lietas arhīva Nr. CA-0049-22
ECLI:LV:LAAT:2022:0208.C71156119.23.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rēzeknē 2022. gada 8. februārī

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesnese referente Silvija Vasiļevska,
tiesnese Ludmila Mežale,
tiesnese Inguna Tabore,

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Vidzemes rajona tiesas 2019. gada 15. novembra spriedumu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. G/, /pers. H/, /pers. I/, /pers. J/ un /pers. K/ par turpmāko nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. A/ pilnvarotā pārstāve /pers. L/ 2018. gada 27. decembrī Vidzemes rajona tiesā cēla prasību ar 2019. gada 27. septembra precizējumiem, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 3., 1770.-1773., 1775.,1779., 2112.-2156., 2119., 2120. pantu, lūdza:

1) noteikt visiem atbildētājiem turpmāko zemes nomas maksu 170 *euro* gadā, nomas zemes platību 70,20 m^2;

2) atzīt, ka laika posmā no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. B/ pastāv faktiskās zemes nomas attiecības un piedzīt no atbildētājas prasītājas labā nomas maksas parādu 1 143,06 *euro* (nomas maksas parāds 1 202,29 *euro* - samaksātie 59,23 *euro*);

3) atzīt, ka laika posmā no 2011. gada 31. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. C/ pastāv faktiskās zemes nomas attiecības un piedzīt no atbildētājas prasītājas labā nomas maksas parādu 1 117,52 *euro* (nomas maksas parāds 1 188,59 *euro* – samaksātie 71,07 *euro*);

4) atzīt, ka laika posmā no 2008. gada 3. novembra (noilguma periodā no 2008. gada 27. decembra) līdz 2009. gada 3. novembrim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. D/ pastāvēja līgumattiecības ar nomas maksu 14,23 *euro* mēnesī – parāds par šo laika periodu 18 *euro*, bet laika posmā no 2009. gada 4. novembra līdz 2018. gada 27. decembrim faktiskās zemes nomas attiecības; piedzīt no atbildētājas prasītājas labā nomas maksas parādu kopā 1 572,51 *euro* (18 *euro* + 1 554,51 *euro*);

5) atzīt, ka laika posmā no 2009. gada 18. februāra līdz 2014. gada 18. februārim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. E/ pastāvēja līgumattiecības ar nomas maksu 14,23 *euro* mēnesī – parāds par šo laika periodu 853,38 *euro*, un laika posmā no 2014. gada 18. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim pastāv faktiskās zemes nomas attiecības; piedzīt no atbildētājas prasītājas labā nomas maksas parādu kopā 1 678,50 *euro* (853,38 *euro* + 825,12 *euro*);

6) atzīt, ka laika posmā no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. F/ pastāv faktiskās zemes nomas attiecības un piedzīt no atbildētāja prasītājas labā nomas maksas parādu 1 133,97 *euro* (nomas maksas parāds 1 202,29 *euro* – samaksātie 68,32 *euro*);

7) atzīt, ka laika posmā no 2009. gada 27. februāra līdz 2010. gada 27. februārim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. M/ pastāvēja līgumattiecības ar nomas maksu 14,23 *euro* mēnesī – parāds par šo laika periodu 170,74 *euro*, un no 2010. gada 28. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim faktiskās zemes nomas attiecības; piedzīt no atbildētājas prasītājas labā nomas maksas parādu kopā 1 380,89 *euro* (170,74 *euro* + 1 500,42 *euro* – samaksātie 290,27 *euro*);

8) atzīt, ka laika posmā no 2008. gada 27. decembra līdz 2018. gada 11. aprīlim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. I/ pastāv faktiskās zemes nomas attiecības un piedzīt no atbildētājas prasītājas labā nomas maksas parādu 1 580,03 *euro*;

9) atzīt, ka laika posmā no 2012. gada 8. decembra līdz 2014. gada 8. decembrim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. J/ pastāvēja līgumattiecības ar nomas maksu 85,37 *euro* gadā – parāds par šo laika periodu 170,74 *euro*, un no 2014. gada 9. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim pastāv faktiskās zemes nomas attiecības; piedzīt no atbildētājas prasītājas labā nomas maksas parādu kopā 859,20 *euro* (170,74 *euro* + 688,46 *euro*);

10) atzīt, ka laika posmā no 2009. gada 7. decembra līdz 2014. gada 7. decembrim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju /pers. K/ pastāvēja līgumattiecības ar nomas maksu 14,23 *euro* mēnesī un no 2014. gada 8. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim pastāv faktiskās zemes nomas attiecības; piedzīt no atbildētāja prasītājas labā nomas maksas parādu 584,23 *euro* (nomas parāds 684,23 *euro* – samaksātie 100 *euro*).

Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājiem visus ar tiesvedību saistītos izdevumus to faktiskajā apmērā.

Prasībā norādīti šādi argumenti.

[1.2] Ar Madonas pilsētas domes zemes komisijas 1997. gada 5. septembra lēmumu Nr. 51 prasītājai atzītas īpašuma tiesības uz 1940. gadā /pers. N/ piederošo 130 934 m^2 lielu zemes īpašumu /Adrese A/. /pers. A/ īpašuma tiesības uz minēto zemes gabalu nostiprinātas Madonas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā 1997. gada 1. novembrī.

[1.3] Uz prasītājai piederošā zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs A/, kura platība ir 10 622 m^2, atrodas piecas garāžu būves (piecas rindas ar garāžām) ar kadastra apzīmējumiem /numuri/, kuras lieto fiziskas personas vai to nomnieki, konkrēti: garāžu Nr. 80 lieto /pers. B/; garāžu Nr. 91 – /pers. C/; garāžu Nr. 130 - /pers. D/; garāžu Nr. 109 – /pers. E/; garāžu Nr. 82 – /pers. F/; garāžu Nr. 15 – /pers. M/; garāžu Nr. 62 – /pers. I/; garāžu Nr. 141 – /pers. J/; garāžu Nr. 144 – /pers. K/.

[1.4] Ar daļu no atbildētājiem bija noslēgti zemes nomas līgumi, bet zemes nomas maksa atbilstoši līguma noteikumiem netika maksāta. Savukārt ar /pers. B/, /pers. C/, /pers. F/ un /pers. I/ nebija noslēgti līgumi par zemes lietošanu, tomēr par faktisko zemes lietošanu arī ir jāmaksā.

[1.5] Prasītāja uzskata, ka par faktisko nomas attiecību periodu zemes nomas maksa nosakāma 170 *euro* gadā (14,17 *euro* mēnesī vai 0,47 *euro* dienā). Šādu zemes nomas maksu prasītāja lūdz noteikt arī par turpmākajiem gadiem uz priekšu.

Nomas maksu nav pamata noteikt, vadoties no zemes gabala kadastrālās vērtības, jo uzbūvēto garāžu dēļ zemei ir noteikts apgrūtinājuma

korekcijas koeficients, tādēļ kadastrālā vērtība ir vairākas reizes pazemināta.

Tiesai, nosakot zemes nomas maksu, jāņem vērā judikatūra, proti, Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 21. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-97/2010, kurā Senāts ir norādījis, ka tiesai ir jāapsver piespriestās nomas maksas samērīgums, t.i., vai tā līdzsvaro pušu pretējās intereses un pilda nomas maksas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, ņemot vērā zemes īpašnieces izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī viņas pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

Identiskās lietās Nr. C05022011, PAC-0439-14, Nr. C05029411, Nr. C05029611 par garāžām /adrese/, Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta ir atzinusi par pamatotu nomas maksu 60 lati jeb 84 *euro* gadā, savukārt citās civillietās nomas maksu 85,27 *euro* gadā (civillietās Nr. C05020612, Nr. C05022011, Nr. C05029411, Nr. C05029611). Likums piemērojams visām personām vienlīdzīgi.

Prasītāja ir veikusi ieņēmumu - izdevumu aprēķinu, no kura redzams, ka sakarā ar to, ka daudzi garāžu lietotāji maksā nomas maksu daļēji vai nemaksā to nemaz, prasītājai radušies zaudējumi 5 008,80 lati (7 126,88 *euro*) gadā vai 417,40 lati (593,91 *euro*) mēnesī.

Arī Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs īpašumu vērtētājs /pers. S/ 2013. gada 28. augusta nekustamā īpašuma - zemes gabala /Adrese A/, vērtējumā norādījis, ka zemes nomas maksa jānosaka 0,10 lati (0,14 *euro*) /m^2 mēnesī.

Tāpat ir jāņem vērā apstākļi, ka garāža fiziskai personai ir greznuma, nevis pirmās nepieciešamības priekšmets, ka garāža atrodas izdevīgā vietā - pilsētā, darījuma iestāžu un komercapbūves teritorijā. Blakus minētajam zemes gabalam ir lielveikali, degvielas uzpildes stacija, aiz zemes gabala atrodas pilsētas slimnīca.

[1.6] Ievērojot, ka lielāko daļu no prasītājai piederošā zemes gabala aizņem uz tās uzceltās garāžas (kopskaitā 151) un pievedceļi, prasītājai faktiski nav iespējams lietot atlikušo zemi, tādēļ atbildētājiem ir nosakāma nomājamā zeme 70,20 m^2 platībā, ko iegūst kopējo zemes gabala platību 10 600 m^2 dalot ar garāžu skaitu 151.

[2] Ar Vidzemes rajona tiesas 2019. gada 30. aprīļa lēmumu vienā tiesvedībā apvienotas civillietas /pers. A/ prasībā pret /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/ un /pers. M/ par turpmāko nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Ar Vidzemes rajona tiesas 2019. gada 2. maija lēmumu apvienotajai civillietai pievienotas civillietas Nr. C71158519, C71154919, C71157719 /pers. A/ prasībā pret /pers. I/, /pers. J/ un /pers. K/ par turpmāko nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

[3] Atbildētāji/pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. M/, /pers. I/, /pers. J/ un /pers. K/ iesniedza rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka celto prasību neatzīst pilnībā.

[3.1] /pers. B/ norāda, ka visus šos gadus par garāžas Nr. 80 lietošanu ir maksājusi nomas maksu, turpmākai nomas maksai 170 *euro* gadā un nomājamai zemes platībai 70,20 m^2 nepiekrīt. Piekrīt turpināt maksāt 9 *euro* gadā par zemes 40 m^2 platībā nomu.

[3.2] Atbildētāja/pers. C/ norādījusi, ka neatzīst prasītājas norādīto turpmāk nosakāmo nomas maksas apmēru 170 *euro* gadā, neatzīst arī nomas priekšmeta platību 70,20 m^2. No 2014. gada atbildētāja maksā prasītājai nomas maksu 9 *euro* gadā par 40 m^2 zemes.

[3.3] Atbildētājs/pers. F/ norāda, ka jau ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 2017. gada 7. septembra spriedumu lietā Nr. C05021912, CA-0068-17/11 starp pusēm konstatētas faktiskās zemes nomas attiecības un noteikta nomas maksa 8,54 *euro* gadā. Atbildētājam piederošās garāžas platība ir 40 m^2, tādēļ nepiekrīt zemes nomas platībai 70 m^2.

Nosakot nomas maksu, jāņem vērā, ka tai jāpilda nomai raksturīgā atlīdzības funkcija, kā arī jāvērtē, vai tā nav pārlieku augsta un neatbilstoša ekonomiskajai situācijai, kas zemes īpašniekam ļautu gūt nesamērīgi augstu peļņu. Nav nekāda ekonomiska un faktiska pamatojuma noteikt 20 reizes lielāku nomas maksu, nekā to jau ir noteikusi tiesa.

[3.4] Atbildētāja /pers. M/ norādījusi, ka 2009. gadā noslēdza ar zemes īpašnieces pilnvaroto personu zemes nomas līgumu un maksāja tajā noteikto maksu 3 latus mēnesī. 2012. gadā atbildētāja atteicās no garāžas lietošanas un par to rakstiski paziņoja zemes īpašnieces pilnvarotajai personai /pers. A0/. Kopš tā brīža garāža atrodas zemes īpašnieces rīcībā, bet atbildētāja to nav lietojusi. Līdz pat prasības celšanai tiesā atbildētāja nav saņēmusi nekādas ziņas no zemes īpašnieces vai viņas pārstāvjiem. Tā kā labprātīgi ir atteikusies no garāžas, atbildētāja uzskata, ka viņai nav pienākuma maksāt par zemi, kuru neizmanto.

[3.5] /pers. I/ norādījusi, ka ar viņu nav noslēgts līgums par zemes nomu, garāža Nr. 62 nav un nekad nav bijusi viņas īpašumā, kā arī viņa nekad nav bijusi šīs garāžas nomniece. Minētajā lietā neatzīst sevi par atbildētāju.

[3.6] Atbildētājs/pers. J/ norāda, ka līdz 2012. gadam ieskaitot ir maksājis prasītājai līgumos noteikto zemes nomas maksu, bet, sākoties tiesvedībām ar zemes īpašnieci, no 2013. gada pārtraucis maksāt nesamērīgi augsto nomas maksu. Atbilstoši savām finansiālajām iespējām viņš var maksāt nomas maksu 20 *euro* gadā par 40 m^2 zemes, kas atbilst 6 % no zemes kadastrālās vērtības.

[3.7] Atbildētājs/pers. K/ piekrīt, ka viņam zemes īpašniecei ir jāmaksā zemes nomas maksa, taču nepiekrīt nomas maksas apmēram 170 *euro* gadā, kas viņam kā pensionāram ir nesamērīgi augsta. Piekrīt maksāt nomas maksu līdz 20 *euro* gadā. Prasību daļā par nomas maksas parāda 1 707,50 *euro* piedziņu neatzīst pilnīgi.

[4] Ar Vidzemes rajona tiesas 2019. gada 15. novembra spriedumu daļēji apmierināta /pers. A/ prasība.

1. Tiesa noteikusi turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. B/ kā nomnieku par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 80 uzturēšanai.

Atzinusi, ka laika posmā no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. B/ kā nomnieku pastāvēja zemes nomas attiecības par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 80 uzturēšanai 8,54 *euro* gadā.

No /pers. B/ prasītājas labā piedzinusi nomas maksas parādu par laika posmu no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim 9,09 *euro*, pārējā daļā prasību par nomas maksas parāda 1 133,97 *euro* piedziņu noraidot.

2. Noteikusi turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. C/ kā nomnieku par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 91 uzturēšanai.

Atzinusi, ka laika posmā no 2011. gada 31. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. C/ kā nomnieku pastāvēja zemes nomas attiecības par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 91 uzturēšanai 8,54 *euro* gadā.

Noraidījusi prasību daļā par nomas maksas parāda 1 117,52 *euro* piedziņu no /pers. C/.

3. Noteikusi turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. D/ kā nomnieku par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/ iznomāšanu garāžas Nr. 130 uzturēšanai.

Atzinusi ka laika posmā no 2008. gada 27. decembra līdz 2009. gada 3. novembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. D/ kā nomnieku pastāvēja zemes nomas līgumiskās attiecības un no 2009. gada 4. novembra līdz 2018. gada 27. decembrim pastāvēja zemes nomas attiecības par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 130 uzturēšanai 8,54 *euro* gadā.

No /pers. D/ prasītājas labā piedzinusi nomas maksas parādu par laika posmu no 2008. gada 27. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim 95,57 *euro*, pārējā daļā prasību par nomas maksas parāda 1 476,94 *euro* piedziņu noraidot.

4. Noteikusi turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. E/ kā nomnieku par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 109 uzturēšanai.

Atzinusi, ka laika posmā no 2009. gada 18. februāra līdz 2014. gada 18. februārim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. E/ kā nomnieku pastāvēja zemes nomas līgumiskās attiecības un no 2014. gada 18. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim pastāvēja zemes nomas attiecības par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/ iznomāšanu garāžas Nr. 109 uzturēšanai 8,54 *euro* gadā.

No /pers. E/ par laika posmu no 2009. gada 18. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim prasītājas labā piedzinusi nomas maksas parādu 41,26 *euro*, pārējā daļā prasību par nomas maksas parāda 1 637,24 *euro* piedziņu noraidot.

5. Noteikusi turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. F/ kā nomnieku par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 82 uzturēšanai.

Atzinusi, ka laika posmā no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. F/ kā nomnieku pastāvēja zemes nomas attiecības par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 82 uzturēšanai 8,54 *euro* gadā.

Noraidījusi prasību daļā par nomas maksas parāda 1 133,97 *euro* piedziņu no /pers. F/.

6. Noraidījusi /pers. A/ prasību pret /pers. M/ un /pers. I/ par turpmāko nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

7. Noteikusi turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. J/ kā nomnieku par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 141 uzturēšanai.

Atzinusi, ka laika posmā no 2012. gada 8. decembra līdz 2014. gada 8. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. J/ kā nomnieku pastāvēja zemes nomas līgumiskās attiecības un no 2014. gada 9. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim pastāvēja zemes nomas attiecības par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 141 uzturēšanai 8,54 *euro* gadā.

No /pers. J/ prasītājas labā piedzinusi nomas maksas parādu 51,24 *euro* par laika posmu no 2012. gada 8. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim, pārējā daļā prasību par nomas maksas parāda 807,96 *euro* piedziņu noraidot.

8. Noteikusi turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. K/ kā nomnieku par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 144 uzturēšanai.

Atzinusi, ka laika posmā no 2009. gada 7. decembra līdz 2014. gada 7. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. K/ kā nomnieku pastāvēja zemes nomas līgumiskās attiecības un no 2014. gada 8. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim pastāvēja zemes nomas attiecības par zemes gabala 40 m^2 platībā /Adrese A/, iznomāšanu garāžas Nr. 144 uzturēšanai 8,54 *euro* gadā.

Noraidījusi /pers. A/ prasību daļā par nomas maksas parāda 584,23 *euro* piedziņu no /pers. K/.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[4.1] Nav strīda un to apstiprina lietas materiāli, ka prasītāja 1997. gada 7. novembrī ir reģistrēta kā nekustamā īpašuma /Adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašniece. Uz prasītājai piederošā zemes īpašuma /Adrese A/ pilnīgi vai daļēji atrodas padomju varas gados celtas piecas būves - garāžas, kuras zemesgrāmatā norādītas kā lietu tiesība, kas apgrūtina zemes īpašumu.

Būves sastāvā ietilpst 28 garāžu boksi, tajā skaitā strīdus garāžas Nr. 80, 91, 124, 82, 62, 141, 144, kurām piešķirtas atsevišķas adreses, pamatojoties uz Madonas pilsētas domes 2006. gada 28. decembra Protokolu Nr. 20. Atbildētāju/pers. E/, /pers. M/ un /pers. G/ garāžām un garāžai Nr. 15 adrese nav piešķirta.

[4.2] Prasītāja, pamatojoties uz Civillikuma 927., 2112. un 2123. pantu, lūgusi noteikt iznomātā zemes gabala platību 70,20 m^2 (10 600 m^2 : 151 garāžu) un nomas maksu 170 *euro* gadā, jo zemes īpašniece nevar izmantot zemes gabalu savām vajadzībām, visu zemes platību aizņem garāžas un to pievedceļi.

Nav strīda, ka minēto zemes gabalu atbildētāji lieto. Lietā pastāv strīds par zemes gabala platību, kas atrodas zem garāžām, un pievedceļu platību, jo prasītāja lūdz noteikt nomas platību 70,20 m^2, savukārt atbildētāji šādu prasību neatzīst, norādot, ka zemes gabala platība ir 40 m^2, kā tas iepriekš ticis norādīts zemes nomas līgumos.

Tiesa atzinusi par nepamatotiem prasītājas argumentus, ka faktiskās zemes nomas attiecības starp pusēm turpmāk būtu nosakāmas par zemes gabalu 70,20 m^2 platībā, jo 1997. gada, kā arī vēlākie 2008.-2009. gada zemes nomas līgumi nepārprotami norāda uz to, ka atbildētājiem iznomāta zeme 40 m^2 platībā.

Prasītāja nav pierādījusi katra strīdus zemes gabala konkrētu platību, par kuru viņa lūdz noteikt zemes nomas maksu, kā arī zemes gabala platību, kuru prasītāja nevar izmantot savām vajadzībām. Prasītājas aizbildināšanās ar to, ka nav datu, cik dabā aizņem garāža un to pievedceļi, tāpēc visa zemes platība 10 600 m^2 jādala uz 151 garāžu, nav korekta, jo prasītājai ir jāpierāda konkrēti lielumi, platības ar dokumentiem, mērījumiem, par ko arī jāiesniedz pierādījumi. Turklāt no lietā iesniegtā Madonas pilsētas domes 2006. gada 28. decembra Protokola Nr. 20, redzams, ka zemes gabalā /Adrese A/ ir piešķirtas atsevišķas adreses 163 garāžām.

[4.3] Tiesa atzina, ka nomas maksa 170 *euro* gadā par iznomājamās zemes platību 40 m^2 ir nesamērīga, tā neatbilst taisnīguma un samērīguma principam Civillikuma 5. panta izpratnē. Ņemot vērā, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, tiesa atzina, ka turpmākā nomas maksa nosakāma 8,54 *euro* gadā, kas atbilst saprātīgām civiltiesiskās apgrozības ekonomiskām attiecībām, šāds apmērs ir samērīgs, taisnīgs un patiess kā atlīdzība par svešas zemes lietošanu (*Civillikuma 5., 2120. pants*). Turklāt tiesa ņēma vērā, ka prasītājai, atgūstot īpašuma tiesības uz zemi, bija zināms par apgrūtinājumu – uz tās atrodas padomju varas gados celtas garāžas, un piespiedu nomas attiecībās puses nevar izvēlēties nodibināt nomas attiecības vai nē. Tāpat turpmākas nomas maksas apmērs nevar būt piesaistīts un atkarīgs no zemes īpašnieces vēlmēm gūt tādus ienākumus, kuri ļaus viņai gūt peļņu, algot grāmatvedi, veikt kādus citus darījumus, ieguldījumus.

Tiesa ņēma vērā arī Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedumā "Par likuma "Par zemes reformu Latvijas republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punktā, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam" izteiktās atziņas, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos. Satversmes tiesas lietā pieaicinātā persona prof. Dr. jur. J. Rozenfelds norādījis, ka normālā ekonomiskā situācijā nekustamā īpašuma tirgus vērtība atbilst aptuveni piecu līdz desmit gadu nomas maksai par šo nekustamo īpašumu. Kā arī tiesu praksi, kurā par samērīgu ir atzīta nomas maksa 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības (*Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 13. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-0059/2016*) un veidojošos tiesu praksi analoģiskās lietās /pers. A/ prasībās pret garāžu lietotājiem (*Senāta 2019. gada 17. jūnija spriedums lieta Nr. SKC-55/2019, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 22. decembra spriedums lietā Nr. C05030713, 2016. gada 26. aprīļa spriedums lietā Nr. C05023612*), kur tiesa atzinusi, ka nomas maksa 8,54 *euro* (6 lati) gadā par 40 m^2 zemes gabala lietošanu ir samērīga un taisnīga atlīdzība.

Apstāklis, ka daži garāžu lietotāji no 2008. gada ir noslēguši nomas līgumus par lielāku zemes nomas maksu, nevar kalpot kā pierādījums

nesamērīgi lielas nomas maksas noteikšanai arī turpmāk, kad nomas līgumu darbības laiks ir beidzies.

Tiesa kritiski vērtēja SIA "Jureal" sagatavoto novērtējumu par iespējamo zemes gabala nomas maksu 0,14 *euro* (0,10 lati) par vienu kvadrātmetru, atzīstot to par nesamērīgu un netaisnīgu atlīdzību. Tiesa atzina, ka nomas maksa 8,54 *euro* gadā ļaus zemes īpašniecei saņemt pietiekamu atlīdzību par viņai piederošas lietas izmantošanu. Pie kam prasītāja nav pierādījusi savus maksājumus par apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumiem.

[4.4] Tiesa, atzīstot nomas platību 40 m^2, par kuru samērīga un objektīva ir zemes nomas maksa 8,54 *euro* gadā, aprēķinājusi nomas maksas parādu atbilstoši prasītājas norādītajam periodam, arī par laika periodu par līgumiskajām attiecībām starp pusēm (jo tiesa atzina, ka puses nebija vienojušās par noteiktu nomas maksas apmēru).

[4.4.1] Ievērojot minēto aprēķinu, tiesa atzina, ka atbildētāji /pers. C/, /pers. F/, /pers. M/ un /pers. K/ ir veikuši nomas maksas maksājumus par prasībā norādītajiem zemes lietojuma periodiem un līdz ar to tiesas aprēķinātā zemes nomas maksājumu summa no viņiem nav piedzenama, prasījumi par zemes nomas parāda piedziņu no šiem atbildētājiem ir noraidāmi.

[4.4.2] Tiesa aprēķinājusi, ka /pers. B/ nomas maksas parāds par laika posmu no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim ir 9,09 *euro*; /pers. D/ nomas maksas parāds par laika posmu no 2008. gada 27. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim ir 95,57 *euro*; /pers. E/ nomas maksas parāds par laika posmu no 2009. gada 18. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim ir 41,26 *euro*; /pers. J/ nomas maksas parāds par laika posmu no 2012. gada 8. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim ir 51,24 *euro*.

[4.5] Tiesa nodibināja, ka starp prasītāju un /pers. M/, beidzoties līgumiskajām nomas attiecībām 2010. gada 27. oktobrī, faktiskās nomas attiecības pastāvēja līdz 2012. gada 12. janvārim, tādēļ noraidīja prasību daļā par turpmāko nomas maksas noteikšanu.

[4.6] Ņemot vērā, ka prasītāja nav pierādījusi, ka starp prasītāju un /pers. I/ pastāvēja piespiedu nomas tiesiskās attiecības par garāžas Nr. 62 /adrese/, lietošanu, tiesa atzina, ka prasība daļā par nomas maksas parāda 1 580,03 *euro* piedziņu no atbildētājas /pers. I/ ir noraidāma.

[5] Ar Vidzemes rajona tiesas 2021. gada 1. novembra lēmumu civillietā atbildētāja /pers. M/, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 77. panta pirmo daļu, aizstāta ar viņas tiesību pārņēmējiem /pers. G/ un /pers. H/.

[6] Par Vidzemes rajona tiesas 2019. gada 15. novembra spriedumu /pers. A/ iesniegusi apelācijas sūdzību, lūdzot:

1. noteikt turpmāko nomas faktisko attiecību būtiskās sastāvdaļas katram no atbildētājiem – nomas priekšmetu zemi 70,20 m^2 platībā zem vienas garāžas un nomas maksu 170 *euro* gadā;

2. piedzīt no atbildētājiem nomas maksas parādu papildus pirmās instances spriedumā piespriestajām summām.

Apelācijas sūdzībā un vēlāk iesniegtajos paskaidrojumus norādīti šādi argumenti.

[6.1] Spriedums tiek pārsūdzēts, jo patiesa nomas maksa visā faktisko attiecību periodā ir 170 *euro* gadā.

Piedzenot nomas maksas parādu līgumattiecību periodā, tiesai bija jāvadās no pušu savstarpējā līguma noteikumiem par nomas maksas lielumu, kuru tiesa pati konstatējusi spriedumā.

[6.2] Nomājamā zemes platība nav absolūti nemainīgs lielums, tādēļ, ceļot jaunu prasību ar jauniem argumentiem un pierādījumiem, nomas platība var tikt palielināta. Prasītāja lūdz palielināt nomājamo zemes platību līdz 70,20 m^2, jo tādu platību reāli lieto katrs atbildētājs.

Strīds par 40 m^2, kas nav atsevišķi uzmērīts zemes gabals, bet noteikts pušu vienošanās rezultātā, faktiski nepastāv un tiesa šo platību ir atzinusi par pamatotu attiecībā arī uz tiem nomniekiem, ar kuriem līgums iepriekš nebija noslēgts.

Strīds pastāv tikai par neapbūvētā zemes gabala daļas, kas atrodas tālākajā labajā (ziemeļaustrumu) stūrī, skatoties no /ielas nosaukums/, iekļaušanu nomas platībā. Apstāklim, ka šī zemes gabala daļa nav atsevišķi uzmērīta, nav izšķirošas nozīmes lietā, jo pie tās nav iespējams piebraukt garāžu izvietojuma dēļ, proti, tai nav atsevišķas piekļuves. Visa zemes gabala izmantošanas mērķis ir publiskā apbūve, tāpēc prasītāja to nevarētu izmantot savām vajadzībām. Atlikušajai zemes gabala daļai ir ļoti neizdevīga konfigurācija.

Garāžu lietotājiem jāmaksā par visa zemes gabala lietošanu, jo tieši viņu garāžu dēļ šo zemes gabala daļu atsevišķi nevar izmantot. Prasītājai nav līdzekļu vēl atsevišķas zemes gabala daļas uzmērīšanai.

Zemes platība paliek nemainīga un visam zemes gabalam ir noteikts publiskās apbūves izmantošanas mērķis. Zemes kopējā platība ir pierādīta ar zemes gabala robežu plānu, bet garāžu skaits 151, kas atrodas uz prasītājai piederošās zemes, ar Madonas pilsētas domes 2006. gada 28. decembra protokola Nr. 20 izrakstu.

Nekorekts un diskriminējošs ir tiesas arguments, ka prasītāja atguvusi zemi, uz kuras jau padomju varas gados bija uzceltas garāžas un par šo apgrūtinājumu viņai bijis zināms. Pušu tiesiskās attiecības izveidojušās piespiedu kārtā, proti, vēsturiskās situācijas rezultātā, tādēļ tas nevar pasliktināt prasītājas kā zemes īpašnieces stāvokli.

Ievērojot, ka reālā nomājamās zemes platība ir 10 600 m^2, uz kuras atrodas 151 garāža, tad nomājamās zemes platība katrai garāžai ir 70,20 m^2.

[6.3] Tiesa spriedumā nav motivējusi, no kādiem līdzekļiem zemes īpašniecei būtu sedzams nekustamā īpašuma nodoklis un pārējie grāmatvedības un citi izdevumi, kas gulstas uz zemes īpašumu. Zemes īpašuma tiesības, bez iespējas saņemt ienākumu no sava īpašuma, pie kam, ja pati vēl nevar to izmantot, ir apgrūtinājums prasītājai.

Saskaņā ar Civillikuma 927. pantu īpašniekam ir tiesības iegūt no sava zemes gabala visus iespējamos labumus. Nevar būt strīds par to, ka noma ir attiecības, kurās iznomātājam jāgūst arī peļņa.

Nav pamatots tiesas secinājums, ka nomas maksa 170 *euro* gadā ir nesamērīga. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka lietā iesniegtajos nomas līgumos 170,74 *euro* gadā jau ir pielīgti par 40 m^2 zemes gabala nomu. Tieši noslēgtie nomas līgumi pierāda ekonomiski pamatotās nomas attiecības.

Senāta 2013. gada 15. februāra spriedumā Nr. SKC-39/2013 atzīts, ka par kritērijiem nomas maksas apmēra noteikšanā var kalpot tirgus cena (maksa), izvēlētas trešās personas viedoklis (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Prof. K.Torgāna Vispārīgā zinātniskā redakcijā, Rīga: Mans īpašums, 2000, 476.lpp*).

Lietā ir iesniegts 2013. gada 28. augusta zemes gabala /Adrese A/ novērtējums, kurā norādīts, ka visaugstākā iespējamā zemes nomas maksa ir 0,14 *euro*/1 m^2. Attiecīgi par zemes platību 70,20 m^2 nomas maksa ir 9,83 *euro* mēnesī jeb 117,96 *euro* gadā (2013. gadā).

Tiesa ignorējusi prasītājas pausto viedokli, ka šajā gadījumā zemes kadastrālā vērtība nevar būt kritērijs adekvātas nomas maksas noteikšanai, jo saskaņā ar Valsts zemes dienesta izziņu konkrētajam zemes gabalam ir pielietoti divi korekcijas koeficenti, kas mazāki par 1, pamatojoties uz to, ka zemes gabals vairāk nekā divas reizes pārsniedz standartplatību, kas paredzēta šim lietošanas mērķim.

Tieši garāžas ir tas faktors, kas padara kadastrālo vērtību zemāku, tāpēc garāžu nomas maksu nevar noteikt atkarībā no šīs pazeminātās kadastrālās vērtības.

Tiesa nav ņēmusi vērā prasītājas izdevumus saistībā ar zemes apsaimniekošanu, grāmatvedības pakalpojumu saņemšanu, nekustamā īpašuma nodokļa samaksu un parējos izdevumus, par kuriem lietā ir iesniegti pierādījumi.

Nosakot nomas maksas apmēru saskaņā ar Civillikuma 2123. pantu, ir jāņem vērā Civillikuma 2120. pants, kas noteic, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, to nedrīkst nolikt izskata pēc. Tas nozīmē, ka nomas maksai jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un

jālīdzsvaro pretējo pušu intereses.

Spriedumā nav dots novērtējums prasības pieteikumā minētajam un tiesas sēdē paustajam argumentam, ka ir spēkā vairāki tiesas spriedumi strīdā starp zemes īpašnieci un garāžu lietotājiem, kuros nomas maksas apmērs 8,54 *euro* gadā atzīts par nesamērīgi zemu (lietas Nr. C05022011, C05029411, C05029611, C05020612). Augstākā tiesa atzinusi par pamatotu nomas maksu 84 *euro* gadā, piedzenot to par iepriekšējiem 10 gadiem, kaut nomas līgums starp pusēm nebija noslēgts. Pirmās instances tiesa atsaukusies uz 2016. gada 13. aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-0059/16, bet nav motivējusi, kāpēc ņemams vērā tieši šis spriedums. Tiesa atstājusi bez ievērības to tiesu praksi, kurā noteikta lielāka nomas maksa.

Pirmās instances spriedums neatbilst Civillikuma 2120. panta prasībām, jo nomas maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu un to nedrīkst noliktikai izskata pēc. Arī piespiedu nomas attiecībās nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tā nosakāma atbilstoši konkrētajai situācijai, kā samērīga, taisnīga un patiesa atlīdzība, atbilstoši normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām valstī.

[6.4] Līgumisko attiecību noteikumus nosaka pašas puses un konkrētajā gadījumā puses ir noteikušas nomas maksu 170,74 *euro* gadā. Pirmās instances tiesai nebija tiesiska pamata šajā periodā nepiedzīt nomas maksas parādu atbilstoši noslēgtā nomas līguma noteikumiem.

Faktisko nomas attiecību periodā tiesa piedzinusi parādu, piemērojot aprēķinu 8,54 *euro* gadā par 40 m^2 zemes, kam prasītāja nepiekrīt. Adekvāta nomas maksa ir 170 *euro* gadā, kas piedzenama no atbildētājiem.

[6.5] Strīda izšķiršanā par nomas maksas apmēru bija jāpiemēro Civillikuma 2123. pants, kas noteic, ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi tā pati persona un par nomas maksu nekas nav noteikti norunāts, pieņemams, ka agrākie noteikumi nav mainīti (sk. *Senāta 2019. gada 17. jūnija spriedumu lietā Nr. C05030713*).

Konkrētajā gadījumā ne garāžu īpašnieki, ne tiesa nav argumentējuši, kādi faktiskie un tiesiskie apstākļi ir mainījušies, kas būtu par pamatu tik būtiskai nomas maksas apmēra samazināšanai.

No pirmās instances tiesas sprieduma ir redzama īpaša labvēlība pret garāžu īpašniekiem, pilnībā ignorējot prasītājas kā zemes īpašnieces tiesības. Tiesai, izskatot lietu, ir jālīdzsvaro abu pušu intereses. Turklāt jāņem vērā, ka gadījumā, ja tiesa, kas izskata agrāk izspriestajai lietai līdzīgu lietu, nonāk pie citiem secinājumiem, tiesiskās vienlīdzības princips prasa, lai tiesa katrā ziņā spriedumā ietver apsvērumus, kādēļ rezultāts šajā lietā ir atšķirīgs (sk. *Tiesnešu ētikas komisijas 2018. gada 16. februāra skaidrojumu, Augstākās tiesas 2015. gada 6. novembra sprieduma Nr. SKA-482/2015 11.punktu*).

Apelācijas sūdzība pamatota ar Civillikuma 1927., 402., 1587., 1770. – 1773., 1775., 1779., 1785., 2112.-2156. pantu.

[7] Atbildētāji/pers. J/, /pers. D/ un /pers. G/ iesniedza rakstveida paskaidrojumus sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību, norādot, ka apelācijas sūdzībai nepiekrīt, uztur sniegtos paskaidrojumus par prasību un lūdz apelācijas sūdzību kā nepamatotu noraidīt.

Atbildētāji nomas maksu 170 *euro* gadā uzskata par nesamērīgi augstu, kā arī nepiekrīt nomājamajai zemes platībai 70,20 m^2.

Atbildētājs/pers. J/ norādījis, ka viņa lietošanā esošās garāžas platība ir 22 m^2, piebraukšanai un izbraukšanai no garāžas tiek izmantoti 18 m^2, tātad kopā 40 m^2 zemes. No prasītājai piederošajiem 10 622 m^2 zemes 151 garāžas lietotāji izmanto 6040 m^2, pārējie 4582 m^2 ir brīvs zemes gabals, kas nav saistīts ar garāžu izbūves blokiem un piebraucamo teritoriju pie tiem. Prasītāja ar brīvo zemi var rīkoties pēc saviem ieskatiem, nevis uzspiest garāžu lietotājiem nomāt visu zemes gabalu.

Motīvu daļa

[8] Pārbaudījusi un novērtējusi lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus un apelācijas sūdzības motīvus, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka /pers. A/ prasība ir apmierināma daļēji.

Vidzemes rajona tiesas 2019. gada 15. novembra spriedums daļā, ar kuru:

- izbeigta tiesvedība /pers. A/ prasības daļā pret /pers. G/ par turpmāko nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu;
- no /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/ un /pers. K/ valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,14 *euro* no katra;
- valsts labā piedzīta valsts nodeva no /pers. B/ 0,55 *euro*, no /pers. D/ 4,26 *euro*, no /pers. E/ 1,72 *euro*, no /pers. J/ 4,17 *euro*, no /pers. C/ 3,51 *euro*, no /pers. F/ 3,51 *euro* un no /pers. K/ 3,51 *euro*,

ir stājies likumīgā spēkā atbilstoši Civilprocesa likuma 203. panta otrās daļas noteikumiem.

[8.1] Tiesas kolēģija atzīst par pareizu un pievienojas pirmās instances tiesas secinājumam, ka zemes piespiedu nomas priekšmets izskatāmajā lietā ir 40 m^2 katras garāžas uzturēšanai.

Par šādu nomājamās zemes platību puses bija vienojušās agrāk noslēgtajos nomas līgumos, kā arī analoģiska platība ir noteikta tiesu spriedumos, kas taisīti strīdos starp prasītāju un šīs lietas atbildētājiem, gan strīdos ar citiem garāžu īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem).

Piespiedu noma pastāv tādā apmērā, kādā tas nepieciešams īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi, proti, tā ir būvei funkcionāli nepieciešamā zemes platība.

Konkrētajā gadījumā visa zemes vienība 10 600 m^2 platībā nav nepieciešama garāžu ekspluatācijai un tā visa neatrodas garāžu īpašnieku (tiesisko valdītāju) faktiskā varā.

No tiesu spriedumiem, kas stājušies spēkā pušu strīdos par īpašuma tiesībām uz garāžām, redzams, ka ar Madonas pilsētas Darbaļaužu deputātu padomes izpildkomitejas 1975. gada 23. oktobra lēmumu Nr. 64 garāžu būvniecībai pirmajā kārtā piešķirta zeme 2500 m^2 platībā, ar 1985. gada 29. oktobra lēmumu Nr. 57 papildus garāžu celtniecībai piešķirta zeme 1500 m^2 platībā un ar 1990. gada 12. oktobra lēmumu Nr. 62 – vēl 2380 m^2 zemes, norādot kopējo platību 6380 m^2 (sk. piem., *Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 3. decembra spriedumu lietā Nr. C05020012, CA-0038-18*).

Tādējādi secināms, ka garāžu apkalpošanai un apsaimniekošanai nekad nav bijusi noteikta zemes platība 10 622 m^2. Pašreiz garāžu ekspluatācijai nepieciešamā zemes platība atsevišķi nav uzmērīta.

Laika gaitā faktiskā situācija var mainīties un nomā esošās zemes platība var tikt pārskatīta, mainoties tiesiskiem vai faktiskiem apstākļiem, taču izskatāmajā lietā tādu apstākļu izmaiņas nav konstatējamas.

Prasītājas argumenti, ka atlikušajai zemes vienības daļai ir neizdevīga konfigurācija un ka tādēļ viņa nevar to izmantot pēc saviem ieskatiem, nav pamats nomas priekšmeta – garāžu uzturēšanai nepieciešamās zemes platības – palielināšanai.

Garāžas uzbūvētas pirms zemes reformas un prasītājai, izvēloties zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, bija zināma gan zemes vienības konfigurācija, gan fakts, ka ar garāžu apbūvi aizņemta tikai daļa no mantojamās zemes.

Līdz ar to kā nepamatoti ir noraidāmi apelācijas sūdzības motīvi par nomājamās zemes platības 70,20 m^2 noteikšanu katras garāžas uzturēšanai.

[8.2] Pusēm ir dažādi uzskati par maksājamās nomas maksas lielumu.

Gadījumā, ja puses nespēj vienoties par nomas maksas apmēru, pusēm ir tiesības savu tiesību aizsardzībai vērsties tiesā, jo tikai tiesa var konstatēt, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata un noteikt to būtiskās sastāvdaļas, tajā skaitā nomas maksu, kā arī pakārtoti izšķirt strīdu par konkrētu saistību izpildi to ietvaros (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedumā*

lietā Nr. SKC-226/2016).

Saskaņā ar Civillikuma 2120. pantu nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Atbilstoši Civillikuma 2123. pantam gadījumā, kad puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru, to nosaka tiesa pēc sava ieskata.

Tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas secinājumiem, ka prasītājas pieprasītā nomas maksa 170 *euro* gadā par iznomājamās zemes platību 40 m^2 ir nesamērīga, netaisnīga un pārmērīgi aprobežo dalītā īpašumā iesaistītos garāžu īpašniekus (tiesiskos valdītājus).

Nav apšaubāms fakts, ka zemes īpašniekam ir tiesības saņemt atlīdzību, kura kompensē tā īpašuma tiesību aizskāruma mantisko vērtību, taču piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās noteicošais apstāklis nav augļu gūšana no zemes, bet gan nepieciešamība nodrošināt pastāvīgās būves īpašnieka iespēju īstenot savu īpašuma tiesību. Atlīdzība tikai kompensē zemes īpašnieka tiesību aizskārumu, kuru rada būves īpašnieka tiesības lietot zemi, bet tā nav atlīdzība par zemes īpašnieka sniegtu pakalpojumu.

Tiesu praksē ir atzīts, ka nomas maksa 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.*).

Pie nomas maksas 170 *euro* gadā prasītāja no 151 garāžas īpašnieka saņemtu atlīdzību, kas ne tikai ievērojami pārsniedz visa zemes gabala 10 600 m^2 platībā kadastrālo vērtību, bet arī četru ar pusi gadu laikā atgūtu visas zemes tirgus vērtību.

Tādējādi prasītais nomas maksas apmērs neatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei.

Tiesu praksē nostabilizējusies atziņa, ka taisnīgas nomas maksas noteikšanai piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir izmantojami divi kritēriji: zemes kadastrālā vērtība un procentu apmērs, kas no šīs vērtības nomniekam ir jāmaksā katru gadu.

Tiesas kolēģija nepiekrīt apelācijas sūdzības iesniedzējas argumentam, ka nomas maksas apmēra noteikšanā ir jāizmanto zemes tirgus vērtība, kas saskaņā ar novērtējumu ir 119 521,23 *euro* (84 000 lati).

Lai gan Augstākās tiesas Senāts 2013. gada 15. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-39/2013 12.1. punktā ir atsaucies uz juridiskajā literatūrā pausto atziņu, ka par kritērijiem nomas maksas apmēra noteikšanā var kalpot tirgus cena (maksa), izvēlētas trešās personas viedoklis, tomēr gadījumos, kad starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, tiesu praksē nomas maksas apmēra noteikšanai galvenokārt tiek izmantota zemes kadastrālā vērtība.

Arī Satversmes tiesa ir atzinusi, ka kadastrālā vērtība, kuras apmēru nosaka situācija tirgū, ir izmantojama nomas maksas noteikšanas metodikā (sk. *Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.2. punktu*).

Līdz ar to izskatāmajā lietā nomas maksa ir samērojama ar zemes kadastrālo vērtību.

Atbilstoši Valsts zemes dienesta izziņai zemes vienības 10 622 m^2 platībā kadastrālā vērtība bija:

2011. gadā – 16 338,84 *euro* (11 483 lati);

2012. un 2013. gadā – 15 082,44 *euro* (10 600 lati);

2014., 2015., 2016., 2017. un 2018. gadā – 15 105 *euro* (*lietas 12.sējuma 73., 74. lapa*).

Attiecīgi nomājamās zemes 40 m^2 kadastrālā vērtība bija:

2011. gadā – 61,53 *euro*;

2012. un 2013. gadā – 56,80 *euro*;

2014., 2015., 2016., 2017. un 2018. gadā – 56,88 *euro*.

Tiesas kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesas noteiktā nomas maksa 8,54 *euro* gadā ir taisnīga atlīdzība par zemes 40 m^2 lietošanu, jo veido 13,9 % – 15 % no šī zemes gabala kadastrālās vērtības.

Tiesas kolēģija piekrīt apelācijas sūdzības iesniedzējas argumentam, ka, nosakot nomas maksu, ir jāņem vērā arī zemes uzturēšanas izmaksas.

Saskaņā ar maksāšanas paziņojumu prasītājai ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kas naudas izteiksmē bija 226,58 *euro* par 2018. gadu.

Attiecīgi par nomājamo zemi 40 m^2 platībā nekustamā īpašuma nodoklis ir 0,85 *euro*, tātad nomas maksa pilnībā sedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu un atlikusī summa veido prasītājas ienākumus.

Pirmās instances tiesa pamatoti ņēma vērā, ka ar tiesu spriedumiem, kas stājušies likumīgā spēkā pušu strīdos par iepriekšējo laika periodu, atbildētājiem /pers. E/, /pers. F/ un /pers. K/ tika noteikta nomas maksa 8,54 *euro* gadā, bet /pers. B/ – pat mazāka summa (sk. *Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 21. februāra spriedumu lietā Nr. C05024412, 2017. gada 7. septembra spriedumu lietā Nr. C05021912, 2017. gada 12. septembra spriedumu lietā Nr. C05031013 un 2020. gada 30. marta spriedumu lietā Nr. C05023912*).

Tāpat arī vairākās lietās attiecībā uz citiem garāžu īpašniekiem ir stājušies spēkā tiesu spriedumi, kuros noteiktas nomas maksa 8,54 *euro* gadā. Piemēram, lietas Nr. C05030713, Nr. C05019912, Nr. C05020712 un Nr. C05025312 ir izskatītas kasācijas kārtībā un Senāts ir atzinis par pareizu apelācijas instances tiesas secinājumu, ka šāda nomas maksa ir taisnīga un samērīga atlīdzība, kas atbilst Civillikuma 5. un 2120. panta noteikumiem.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja norāda, ka jāņem vērā viņas izdevumi par zemes apsaimniekošanu, grāmatvedības pakalpojumiem un citi izdevumi, par kuriem lietā ir iesniegti pierādījumi.

Tiesas kolēģija uzskata, ka prasītājas iesniegtie dokumenti nepierāda paaugstinātās nomas maksas 170 *euro* gadā pamatotību.

SIA "Vaidasas" izrakstījusi rēķinu prasītājai par summu 1 266,36 *euro* (890 lati) par zemes gabala /Adrese A/ apsaimniekošanu 2011. gadā – zāles pļaušanu, sniega tīrīšanu, atkritumu izvešanu (*lietas 12.sējuma 25.lapa*). Ziņu par rēķina apmaksu lietā nav.

Prasītāja 2014. gada 1. maijā noslēgusi ar SIA "Konsultāciju un pakalpojumu serviss" garāžu un zemes gabala pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr. 15, kurā noteikts, ka apsaimniekotājam ir tiesības saņemt īpašuma uzturēšanas, apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksu 300 *euro* mēnesī. SIA "Konsultāciju un pakalpojumu serviss" ar savu izziņu apliecinājusi, ka prasītājai ir parāds 16 800 *euro* par īpašuma apsaimniekošanu un pārvaldīšanu 2014. - 2018. gadā (*lietas 12.sējuma 23., 24.lapa*).

Šie dokumenti attiecas uz visu īpašumu 10 622 m^2 platībā, nevis uz garāžu uzturēšanai nepieciešamo zemi, turklāt no tiem nav konstatējams, tieši kādas faktiskās darbības veiktas atbildētājiem iznomātās zemes apsaimniekošanai.

No fotoattēliem redzams un to apstiprina Madonas novada pašvaldības 2020. gada 27. aprīļa brīdinājums prasītājai, ka īpašums nav sakopts – zemes gabali aizauguši ar zāli un krūmiem, teritorijas piegružotas ar sadzīves atkritumiem (*lietas 12.sējuma 34.lapa, 13.sējuma 7.lapa*).

Minētie fakti dod pamatu secinājumam, ka nekādas darbības saistībā ar atbildētājiem iznomātās zemes uzturēšanu prasītāja vai viņas nolīgtās personas strīdus periodā nav veikušas. Uz to, ka prasītājas īpašums netiek apsaimniekots, savā rakstveida paskaidrojumā ir norādījis arī atbildētājs /pers. K/.

Elektroniskā sarakste ar komersantiem, kuri sniedz grāmatvedības pakalpojumus, satur vispārīgu informāciju par šādu pakalpojumu cenām no

256-825 *euro* mēnesī, savukārt SIA "Konsultāciju un pakalpojumu serviss" sagatavotais klienta SIA "Lauvar" apgrozījumu pārskats laika periodā no 2015. gada 1. maija līdz 2018. gada 31. decembrim – rēķinu apmaksa par kopējo summu 3 705 *euro* (vadīšanas un administrācijas izdevumi) – nav tieši attiecināms uz nomas priekšmetu izskatāmajā lietā (*lietas 12.sējuma 16., 17., 22.lapa*).

Nomas maksā nav iekļaujami un atbildētājiem nav jāsedz pievienotās vērtības nodoklis, iedzīvotāju ienākuma nodoklis no saimnieciskās darbības un tiesvedību izdevumi. Šos nodokļus ir jāmaksā pašai prasītājai, bet tiesāšanās izdevumi katrā konkrētā lietā piespriežami ar tiesas spriedumu atbilstoši Civilprocesa likuma noteikumiem.

Tiesas kolēģija neapšauba to, ka zemes īpašniecei rodas izmaksas piespiedu nomas tiesisko attiecību administrēšanai, piemēram, maksāšanas paziņojumu un rēķinu izrakstīšana un nosūtīšana, maksājumu kontrole un uzskaite, NĪN administrēšana, tomēr, kā jau tika norādīts iepriekš, NĪN veido niecīgu daļu no nomas maksas, bet visa pārējā summa ir prasītājas ienākumi.

Apstākļi, ka sakarā ar garāžu apbūvi zemes vienībai noteikta samazināta kadastrālā vērtība un ka daļa garāžu īpašnieku nemaksā zemes nomas maksu, nav pamats nomas maksas palielināšanai atbildētājiem šajā lietā.

Nekonstatējot nekādus īpašus apstākļus 2011. - 2018. gadā, kuru dēļ nomas maksas noteikšanā svarīgi kritēriji būtu būtiski mainījušies, tiesas kolēģija uzskata, ka minētajā periodā un turpmāk nomas maksa nosakāma 8,54 *euro* gadā, izņemot attiecībā uz tiem atbildētājiem, kuriem strīdus periodā bija noslēgti nomas līgumi vai kuri daļēji atzinuši prasību un piekrituši maksāt nomas maksu lielākā apmērā.

Tiesas kolēģija piekrīt apelācijas sūdzības iesniedzējas argumentam, ka, pastāvot spēkā esošiem nomas līgumiem, nomas maksas parāds piedzenams atbilstoši līgumu noteikumiem, ko pirmās instances tiesa atstājusi bez ievērības.

Savukārt pēc līgumu termiņa izbeigšanās piemērojama nomas maksa 8,54 *euro* gadā, jo prasītājas pieprasīto nomas maksu 170 *euro* gadā apelācijas instances tiesa ir atzinusi par nepamatotu, netaisnīgu un nesamērīgu.

[8.3] No prasības pieteikuma, tā precizējumiem, lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem un Tiesu informācijas sistēmā ievietotajiem spriedumiem tiesas kolēģija konstatē faktiskos apstākļus, nosaka nomas maksu un piedzenamo parāda summu.

[8.3.1] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 30. marta spriedumu lietā Nr. C05023912, CA-0012-20/4 /pers. B/ atzītas īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 80 un piedzīts nomas maksas parāds par laiku no 2001. gada 30. decembra līdz 2011. gada 30. novembrim.

Nav strīda, ka /pers. B/ izmantoja garāžu Nr. 80 arī laika posmā no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim un ka šajā periodā veica maksājumus kopsummā 59,23 *euro*.

/pers. B/ ir samaksājusi arī pirmās instances tiesas piespriesto nomas maksas parādu 9,09 *euro* (*lietas 12.sējuma 161.lapa*).

Zemes nomas līgumu puses nav noslēgušas, tāpēc /pers. B/ nosakāma nomas maksa 8,54 *euro* gadā, bet /pers. A/ prasība daļā par parāda 1 133,97 *euro* piedziņu no /pers. B/ ir noraidāma.

[8.3.2] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 3. decembra spriedumu lietā Nr. C05020012, CA-0038-18/11 /pers. C/ atzītas īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 91 un piedzīts nomas maksas parāds par laiku no 2001. gada 30. decembra līdz 2011. gada 30. decembrim.

Nav strīda, ka /pers. C/ izmantoja garāžu Nr. 91 arī laika posmā no 2011. gada 31. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim un ka šajā periodā veica maksājumus kopsummā 71,07 *euro*.

Zemes nomas līgums nav noslēgts, tāpēc /pers. C/ nosakāma nomas maksa 8,54 *euro* gadā.

/pers. A/ prasība daļā par parāda 1 117,52 *euro* piedziņu no /pers. C/ ir noraidāma, jo atbildētāja pilnībā ir norēķinājusies par strīdus laika periodu.

[8.3.3] Starp prasītāju un /pers. D/ 2008. gada 3. novembrī noslēgts nomas līgums par zemes 40 m^2 nomu garāžas Nr. 124 uzturēšanai uz vienu gadu, nosakot nomas maksu 14,23 *euro* (10 lati) mēnesī jeb 170,74 *euro* gadā.

Netiek apstrīdēti pirmās instances tiesas konstatēti fakti, ka līgumā kļūdaini norādīts garāžas numurs un ka /pers. D/ izmanto garāžu Nr. 130.

Atbilstoši līguma noteikumiem /pers. D/ par laika posmu no 2008. gada 27. decembra līdz 2009. gada 3. novembrim bija jāmaksā nomas maksa 146,06 *euro*. Ņemot vērā veiktos maksājumus 128,06 *euro*, parāds ir 18 *euro*.

Turpmāk /pers. D/ nosakāma nomas maksa 8,54 *euro* gadā un viņas parāds par laika posmu no 2009. gada 4. novembra līdz 2018. gada 27. decembrim ir 77,57 *euro*, bet kopā 95,57 *euro*.

Minēto summu /pers. D/ ir samaksājusi 2019. gada 4. decembrī (*lietas 12.sējuma 243.lapa*), līdz ar to viņa ir pilnībā norēķinājusies par strīdus periodu, bet /pers. A/ prasība daļā par nomas maksas parāda 1 476,94 *euro* piedziņu no /pers. D/ ir noraidāma.

[8.3.4] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 21. februāra spriedumu lietā Nr. C050244120,CA-0038-20/4 /pers. E/ atzītas īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 109 un piedzīts nomas maksas parāds par laika posmu no 2006. gada 18. novembra līdz 2009. gada 17. februārim un par laika posmu no 2011. gada 19. februāra līdz 2012. gada 20. decembrim.

Minētā sprieduma 9.2. punktā tiesa secinājusi, ka /pers. E/ ir norēķinājusies par laika posmu no 2009. gada 18. februāra līdz 2011. gada 18. februārim saskaņā ar pušu noslēgto līgumu un pašas prasītājas pieļauto nomas maksas samazinājumu.

Līdz ar to izskatāmajā lietā nav pamata aprēķināt parādu /pers. E/ par laika posmu no 2009. gada 18. februāra līdz 2012. gada 20. decembrim.

Starp prasītāju un /pers. E/ 2009. gada 18. februārī noslēgts nomas līgums par zemes 40 m^2 nomu garāžas Nr. 109 uzturēšanai uz pieciem gadiem, nosakot nomas maksu 14,23 *euro* (10 lati) mēnesī jeb 170,74 *euro* gadā.

Pirmās instances tiesa atstājusi bez ievērības faktu, ka izskatāmās lietas strīdus periodā, t.i., no 2012. gada 21. decembra līdz 2014. gada 18. februārim bija spēkā prasītājas un /pers. E/ noslēgtais zemes nomas līgums, uz ko pamatoti norādīts apelācijas sūdzībā. Aprēķinot nomas maksas parādu no 2014. gada 18. februāra, tiesa nav argumentējusi, kādēļ līgumattiecību periodā nomas maksu /pers. E/ nav jāmaksā vispār.

Jau 2020. gada 21. februāra spriedumā lietā Nr. C050244120 Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija bija atzinusi, ka zemes nomas līguma darbības laikā pušu attiecības apspriežamas pēc šā līguma noteikumiem un nomas maksas parādu /pers. E/ noteikusi saskaņā ar līgumu (9.3. punkts).

Tiesas kolēģija atzīst, ka par laika posmu no 2012. gada 21. decembra līdz 2014. gada 18. februārim (viens gads viens mēnesis un 28 dienas) /pers. E/ aprēķināms nomas maksas parāds saskaņā ar 2009. gada 18. februāra līguma noteikumiem – 14,23 *euro* mēnesī jeb 170,74 *euro* gadā.

Tādējādi parāds par laika posmu no 2012. gada 21. decembra līdz 2014. gada 18. februārim ir 198,13 *euro* (170,74 *euro* + 14,23 *euro* + 13,16 *euro*).

Pēc līguma izbeigšanās uz turpmāko laiku /pers. E/ nosakāma nomas maksa 8,54 *euro* gadā un viņas parāds par laika posmu no 2014. gada 19. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim ir 41,26 *euro*.

Pavisam no /pers. E/ prasītājas labā ir piedzenams nomas maksas parāds 239,39 *euro* (198,13 *euro* + 41,26 *euro*).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. pantu prasītājai nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas /pers. E/ likumiskos 6 % gadā no piedzītās, bet nesamaksātās parāda summas par laiku no sprieduma spēkā stāšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), nepārsniedzot nomas maksas pamatparāda summu 239,39 *euro*.

Attiecīgi /pers. A/ prasība daļā par nomas maksas parāda 1 439,11 *euro* piedziņu no /pers. E/ ir noraidāma.

[8.3.5] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 7. septembra spriedumu lietā Nr. C05021912,CA-0068-17/11 /pers. F/ atzītas īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 82 un piedzīts nomas maksas parāds par laika posmu no 2001. gada 30. decembra līdz 2011. gada 30. novembrim.

Laika posmā no 2011. gada 1. decembra līdz 2019. gada 30. novembrim /pers. F/ ir samaksājis nomas maksu 68,32 e*uro*, kas atbilst astoņu gadu nomas maksājumiem (8 x 8,54 *euro*).

/pers. A/ prasība daļā par parāda 1 133,97 *euro* piedziņu no /pers. F/ ir noraidāma, jo atbildētājs pilnībā ir norēķinājies par strīdus laika periodu no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Pamatojoties uz sprieduma 8.2. punktā izklāstītajiem apsvērumiem, /pers. F/ nosakāma nomas maksa 8,54 *euro* gadā garāžas Nr. 82 uzturēšanai.

[8.3.6] Starp prasītāju un /pers. M/ 2009. gada 27. februārī noslēgts nomas līgums par zemes 40 m^2 nomu garāžas Nr. 15 uzturēšanai uz vienu gadu, nosakot nomas maksu 14,23 *euro* (10 lati) mēnesī jeb 170,74 *euro* gadā.

Kā pareizi atzinusi pirmās instances tiesa, tad par laika posmu no 2009. gada 27. februāra līdz 2010. gada 27. februārim bija jāmaksā zemes nomas maksa saskaņā ar minētā līguma noteikumiem – 14,23 *euro* mēnesī jeb 170,74 *euro* gadā.

Tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa ir pareizi novērtējusi pierādījumus lietā un pamatoti secinājusi, ka /pers. M/ lietoja garāžu Nr. 15 līdz 2012. gada 12. janvārim. To apstiprina atbildētājas iesniegums par atteikšanos no garāžas lietojuma un kooperatīva "Celtnieks" 1991. gada 25. jūnija kopsapulces protokols par garāžas Nr. 15 nodošanu īpašumā /pers. AT/.

Pēc nomas līguma izbeigšanās laika posmā no 2010. gada 1. marta līdz 2012. gada janvārim ieskaitot /pers. M/ ir maksājusi nomas maksu 4,27 *euro* (3 latus) mēnesī, kopā samaksāti 119,52 *euro* (84 lati).

Tātad par laika posmu no 2009. gada 27. februāra līdz 2012. gada 12. janvārim /pers. M/ bija jāmaksā pavisam 290,26 *euro* (170,74 *euro* + 119,52 *euro*).

Prasības pieteikuma precizējumos prasītāja ir norādījusi, ka atbildētāja samaksāja 290,27 *euro*.

Nav pamata aprēķināt nomas maksas parādu par laiku līdz 2018. gada 27. decembrim, jo lietas materiāli nesatur pierādījumus, ka /pers. M/ būtu lietojusi garāžu Nr. 15 pēc 2012. gada 12. janvāra.

Tāpat arī nav tiesiska pamata piemērot nomas maksu 170,74 *euro* gadā par laiku pēc līguma izbeigšanās, jo tiesas kolēģija to ir atzinusi par netaisnīgu un nesamērīgu maksājumu par neliela zemes gabala lietošanu. /pers. M/ labprātīgi ir veikusi maksājumus pat lielākā apmērā, nekā tiesa to ir noteikusi citiem atbildētājiem šajā lietā.

Līdz ar to /pers. A/ prasība pret /pers. M/ mantiniekiem /pers. G/ un /pers. H/ par turpmāku nomas maksas noteikšanu, faktisko nomas attiecību atzīšanu un parāda 1 380,89 *euro* piedziņu ir noraidāma.

[8.3.7] Ar Vidzemes rajona tiesas 2018. gada 4. aprīļa spriedumu lietā Nr. C05007315 /pers. A/ atzītas īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 62.

Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētājas /pers. I/ nomas maksas parādu par faktiskajām attiecībām (garāža Nr. 62) laika posmā 2008. gada 27. decembra līdz 2018. gada 11. aprīlim 1 580,03 *euro*.

Tiesas kolēģija atzīst par pareizu un pievienojas pirmās instances tiesas secinājumam, ka /pers. I/ minēto garāžu nav lietojusi kopš 2008. gada aprīļa. Šo faktu apstiprina atbildētājas /pers. I/ paskaidrojumi un liecinieku /pers. AU/ un /pers. AV/ liecības, ka pie garāžas durvīm bija novietots betona bloks un tādēļ garāžā nevarēja iekļūt.

No Vidzemes rajona tiesas 2018. gada 4. aprīļa sprieduma redzams, /pers. A/ īpašuma prasība daļā pret /pers. I/ tika noraidīta, jo tiesa konstatēja, ka /pers. I/ nav ne garāžas Nr. 62 īpašniece, ne lietotāja. Prasība apmierināta daļā pret Finanšu ministriju.

Arī izskatāmajā lietā nav konstatējamas faktiskās nomas attiecības starp prasītāju un atbildētāju /pers. I/, tāpēc /pers. A/ prasība par parāda 1 580,03 *euro* piedziņu no /pers. I/ ir noraidāma.

[8.3.8] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 4. marta spriedumu lietā Nr. C05023212, CA-0011-20/7 /pers. J/ atzītas īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 141.

Starp prasītāju un /pers. J/ noslēgti trīs līgumi par zemes 40 m^2 nomu garāžas Nr. 141 uzturēšanai

- 2008. gada 18. septembrī uz pieciem gadiem, nosakot nomas maksu 14,23 *euro* (10 lati) mēnesī jeb 170,74 *euro* gadā;
- 2009. gada 10. janvārī uz vienu gadu, nosakot nomas maksu 170,74 *euro* gadā;
- 2009. gada 9. decembrī uz pieciem gadiem, nosakot nomas maksu 9,96 *euro* (7 lati) mēnesī vienu maksājumu 85,37 *euro* gadā.

Tātad saskaņā ar pēdējo līgumu pušu starpā pastāvēja līgumiskās nomas attiecības līdz 2014. gada 8. decembrim.

Lietas materiālos atrodas Madonas reģionālā laikraksta "Stars" 2012. gada 10. februāra laidienā publicētais paziņojums, ka tiem garāžu lietotājiem /adrese/, kuriem ir noslēgti līgumi, zemes nomas maksa ir 45 lati gadā (*lietas 10.sējuma 47.lapa*).

Pamatojoties uz minēto paziņojumu, /pers. J/ 2012. gada 24. jūlijā samaksājis nomas maksu 64,03 *euro* (45 latus) par 2012. gadu.

Līdz ar to nav pamata piedzīt nomas maksas parādu no /pers. J/ par laika posmu no 2012. gada 8. decembra līdz 2012. gada 31. decembrim.

Nevar piekrist pirmās instances tiesas secinājumam, ka līgumattiecību periodā puses nebija vienojušās par nomas maksu. Nomas maksa noteikta pušu parakstītajā 2009. gada 9. decembra līgumā, kas nav atcelts vai atzīts par spēkā neesošu. Zemes īpašniece izteikusi piedāvājumu samazināt nomas maksu un atbildētājs to ir akceptējis, veicot attiecīgu maksājumu.

Tādējādi tiesas kolēģija atzīst, ka arī par 2013. gadu /pers. J/ bija jāmaksā nomas maksa 64,03 *euro* (45 lati) un par laika posmu no 2014. gada 1. janvāra līdz 2014. gada 8. decembrim – 60,10 *euro* (42,24 lati), kopā līgumattiecību periodā – 124,13 *euro*.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 74. panta ceturto daļu atbildētājs ir tiesīgs pilnīgi vai daļēji atzīt prasību.

Atbildētājs/pers. J/ rakstveida paskaidrojumos ir daļēji atzinis prasību, norādot, ka piekrīt maksāt nomas maksu 20 *euro* gadā par zemes gabala 40 m^2 nomu (*lietas 10.sējuma 38., 39.lapa*).

Ievērojot prasības daļēju atzīšanu, tiesas kolēģija uzskata, ka faktisko nomas attiecību laikā un turpmāk /pers. J/ nosakāma nomas maksa 20 *euro* gadā.

Līdz ar to parāds par laika posmu no 2014. gada 9. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim ir 81 *euro*.

Pavisam no /pers. J/ prasītājas labā ir piedzenams nomas maksas parāds par laika posmu no 2013. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 27. decembrim 205,13 *euro* (124,13 *euro* + 81 *euro*).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. pantu prasītājai nosakāmas tiesības saņemt no atbildētāja /pers. J/ likumiskos 6 % gadā no piedzītās, bet nesamaksātās parāda summas par laiku no sprieduma spēkā stāšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), nepārsniedzot nomas maksas pamatparāda summu 205,13 *euro*.

Attiecīgi /pers. A/ prasība daļā par nomas maksas parāda 654,07 *euro* piedziņu no /pers. J/ ir noraidāma.

[8.3.9] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 12. septembra spriedumu lietā Nr. C05031013, CA-0064-17/4 /pers. K/

atzītas īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 144.

Starp prasītāju un /pers. K/ 2009. gada 7. decembrī noslēgts līgums par zemes 40 m^2 nomu garāžas Nr. 144 uzturēšanai uz pieciem gadiem, nosakot nomas maksu 14,23 *euro* (10 lati) mēnesī jeb 170,74 *euro* gadā

Prasība celta par nomas maksas parāda piedziņu par faktisko nomas attiecību laiku pēc līguma izbeigšanās, t.i., no 2014. gada 8. decembra.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 74. panta ceturto daļu atbildētājs ir tiesīgs pilnīgi vai daļēji atzīt prasību.

Atbildētājs/pers. K/ rakstveida paskaidrojumos ir daļēji atzinis prasību, norādot, ka piekrīt maksāt nomas maksu 20 *euro* gadā par zemes gabala 40 m^2 nomu (*lietas 11.sējuma 37., 38.lapa*).

Pirmās instances tiesa ir konstatējusi, ka par strīdus laika periodu no 2014. gada decembra līdz 2018. gada 27. decembrim /pers. K/ ir veicis maksājumus kopsummā 100 *euro* un šis fakts apelācijas sūdzībā netiek apstrīdēts.

Ievērojot prasības daļēju atzīšanu, tiesas kolēģija uzskata, ka faktisko nomas attiecību laikā un turpmāk /pers. K/ ir nosakāma nomas maksa 20 *euro* gadā.

Tā kā samaksātā naudas summa pilnībā sedz nomas maksājumus strīdus periodā, tad /pers. A/ prasība par parāda 584,23 *euro* piedziņu no /pers. K/ ir noraidāma.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. panta pirmo daļu tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

[9.1] /pers. B/ ir samaksājusi pirmās instances tiesas piespriestos tiesas izdevumus – valsts nodevu 0,55 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,14 *euro* (*lietas 12.sējuma 162., 163.lapa*).

[9.2] /pers. C/ ir samaksājusi pirmās instances tiesas piespriestos tiesas izdevumus – valsts nodevu 3,51 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,14 *euro* (*lietas 12.sējuma 155., 156.lapa*).

[9.3] /pers. D/ ir samaksājusi pirmās instances tiesas piespriestos tiesas izdevumus – valsts nodevu 4,26 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,14 *euro* (*lietas 12.sējuma 243., 244.lapa*).

[9.4] Par prasību pret /pers. E/ par 1 678,50 *euro* piedziņu prasītājai bija jāmaksā valsts nodeva 251,78 *euro* (*Civilprocesa likuma 34. panta pirmās daļas 1. punkta "a" apakšpunkts*). Prasītāja pilnīgi atbrīvota no valsts nodevas samaksas.

Tā kā prasība apmierināta daļēji, t.i., par summu 239,39 *euro* jeb 14,26 %, tad no /pers. E/ valsts labā ir piedzenama valsts nodeva 35,90 *euro* (251,78 *euro* x 14,26 %).

[9.5] /pers. F/ ir samaksājis pirmās instances tiesas piespriestos tiesas izdevumus – valsts nodevu 3,51 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,14 *euro* (*lietas 12.sējuma 158., 159.lapa*).

[9.6] Par prasību pret /pers. J/ par 859,20 *euro* piedziņu prasītājai bija jāmaksā valsts nodeva 128,88 *euro* (*Civilprocesa likuma 34. panta pirmās daļas 1. punkta "a" apakšpunkts*). Prasītāja pilnīgi atbrīvota no valsts nodevas samaksas.

Tā kā prasība apmierināta daļēji, t.i., par summu 205,13 *euro* jeb 23,87 %, tad no /pers. J/ piedzenamā valsts nodeva ir 30,76 *euro* (128,88 *euro* x 23,87 %).

/pers. J/ ir samaksājis pirmās instances tiesas piespriestos tiesas izdevumus – valsts nodevu 4,17 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,14 *euro* (*lietas 12.sējuma 190., 191.lapa*).

Tādējādi no /pers. J/ valsts labā ir piedzenama valsts nodeva 26,59 *euro* (30,76 *euro* - 4,17 *euro*).

[10] Lietā ir radušies papildu izdevumi sakarā ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu 11,44 *euro* (*lietas 13.sējuma 49.lapa*).

Ievērojot, ka apelācijas instances tiesa ir daļēji apmierinājusi prasību pret /pers. E/ un /pers. J/, tad minētie izdevumi ir piedzenami no atbildētājiem valsts labā proporcionāli apmierināto prasījuma daļai, tostarp, no /pers. E/ piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,63 *euro* (14,26 % no 11,44 *euro*) un no /pers. J/ – 2,73 *euro* (23,87 % no 11,44 *euro*).

[11] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] panta noteikumiem atbildētājiem nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par naudas summu piedziņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432. pantu, 433. panta pirmo daļu, 450. pantu un 454. panta otro daļu Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

apmierināt daļēji /pers. A/ prasību.

Noteikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 80 uzturēšanai.

Atzīt, ka laika posmā no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. B/ kā nomnieci pastāvēja faktiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 80 uzturēšanai ar nomas maksu 8,54 *euro* gadā.

Noraidīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, prasību pret /pers. B/ daļā par nomas maksas parāda 1 133,97 *euro* piedziņu par laika posmu no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Noteikt /pers. C/, personas kods /personas kods/, turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 91 uzturēšanai.

Atzīt, ka laika posmā no 2011. gada 31. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. C/ kā nomnieci pastāvēja faktiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 91 uzturēšanai ar nomas maksu 8,54 *euro* gadā.

Noraidīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, prasību pret /pers. C/ daļā par nomas maksas 1 117,52 *euro* piedziņu par laika posmu no 2011. gada 31. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Noteikt /pers. D/, personas kods /personas kods/, turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 130 uzturēšanai.

Atzīt, ka laika posmā no 2008. gada 27. decembra līdz 2009. gada 3. novembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. D/ kā nomnieci pastāvēja līgumiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 130 uzturēšanai ar nomas maksu 170,74 *euro* gadā.

Atzīt, ka laika posmā no 2009. gada 4. novembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. D/ kā nomnieci pastāvēja faktiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 130 uzturēšanai ar nomas maksu 8,54 *euro* gadā.

Noraidīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, prasību pret /pers. D/ daļā par nomas maksas parāda 1 476,94 *euro* piedziņu par laika posmu

no 2008. gada 27. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Noteikt /pers. E/, personas kods /personas kods/, turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 109 uzturēšanai.

Atzīt, ka laika posmā no 2012. gada 21. decembra līdz 2014. gada 18. februārim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. E/ kā nomnieci pastāvēja līgumiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 109 uzturēšanai ar nomas maksu 170,74 *euro* gadā.

Atzīt, ka laika posmā no 2014. gada 19. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. E/ kā nomnieci pastāvēja faktiskās attiecības par zemes gabala/Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 109 uzturēšanai ar nomas maksu 8,54 *euro* gadā.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, labā nomas maksas parādu par laika posmu no 2012. gada 21. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim 239,39 *euro.*

Noteikt /pers. A/ tiesības saņemt no /pers. E/ likumiskos 6 % gadā no piedzītās, bet nesamaksātās parāda summas par laiku no sprieduma spēkā stāšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), nepārsniedzot nomas maksas pamatparāda summu 239,39 *euro*.

Naudas summas ieskaitāmas SIA "Konsultāciju un pakalpojumu serviss", reģistrācijas Nr. 40103409872, kontā Nr. LV89HABA0551030758570 AS "Swedbank".

Noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. E/ daļā par nomas maksas parāda 1 439,11 *euro* piedziņu par laika posmu no 2009. gada 18. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Noteikt /pers. F/, personas kods /personas kods/, turpmāko nomas maksu 8,54 *euro* gadā par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 82 uzturēšanai.

Atzīt, ka laika posmā no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. F/ kā nomnieku pastāvēja faktiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 82 uzturēšanai ar nomas maksu 8,54 *euro* gadā.

Noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. F/ daļā par nomas maksas parāda 1 133,97 *euro* piedziņu par laika posmu no 2011. gada 1. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Noraidīt pilnīgi /pers. A/ prasību pret /pers. M/ mantiniekiem /pers. G/, personas kods /personas kods/, un /pers. H/, personas kods /personas kods/, par turpmāko nomas maksas noteikšanu, faktisko nomas attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda 1 380,89 *euro* piedziņu par laika posmu no 2009. gada 27. februāra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Noraidīt pilnīgi /pers. A/ prasību pret /pers. I/, personas kods /personas kods/, par turpmāko nomas maksas noteikšanu, faktisko nomas attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda 1 580,03 *euro* piedziņu par laika posmu no 2008. gada 27. decembra līdz 2018. gada 11. aprīlim.

Noteikt /pers. J/, personas kods /personas kods/, turpmāko nomas maksu 20 *euro* gadā par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 141 uzturēšanai.

Atzīt, ka laika posmā no 2013. gada 1. janvāra līdz 2014. gada 8. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. J/ kā nomnieku pastāvēja līgumiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 141 uzturēšanai ar nomas maksu 64,03 *euro* gadā.

Atzīt, ka laika posmā no 2014. gada 9. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. J/ kā nomnieku pastāvēja faktiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 141 uzturēšanai ar nomas maksu 20 *euro* gadā.

Piedzīt no /pers. J/, personas kods /personas kods/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, labā nomas maksas parādu par laika posmu no 2013. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 27. decembrim 205,13 *euro*.

Noteikt /pers. A/ tiesības saņemt no /pers. J/ likumiskos 6 % gadā no piedzītās, bet nesamaksātās parāda summas par laiku no sprieduma spēkā stāšanās līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), nepārsniedzot nomas maksas pamatparāda summu 205,13 *euro*.

Naudas summas ieskaitāmas SIA "Konsultāciju un pakalpojumu serviss", reģistrācijas Nr. 40103409872, kontā Nr. LV89HABA0551030758570 AS "Swedbank".

Noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. J/ daļā par nomas maksas parāda 654,07 *euro* piedziņu par laika posmu no 2012. gada 8. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Noteikt /pers. K/, personas kods /personas kods/, turpmāko nomas maksu 20 *euro* gadā par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 144 uzturēšanai.

Atzīt, ka laika posmā no 2014. gada 8. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim starp /pers. A/ kā iznomātāju un /pers. K/ kā nomnieku pastāvēja faktiskās attiecības par zemes gabala /Adrese A/, 40 m^2 platībā nomu garāžas Nr. 144 uzturēšanai ar nomas maksu 20 *euro* gadā.

Noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. K/ daļā par nomas maksas parāda 584,23 *euro* piedziņu par laika posmu no 2014. gada 8. decembra līdz 2018. gada 27. decembrim.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, valsts labā valsts nodevu 35,90 *euro*.

Piedzīt no /pers. J/, personas kods /personas kods/, valsts labā valsts nodevu 26,59 *euro*.

Valsts nodeva ieskaitāma kontā – saņēmēja: Valsts kase, reģistrācijas Nr. 90000050138, konta Nr. LV55TREL1060190911200, norādot iemaksas mērķi: valsts nodeva civillietā Nr. C71156119, CA-0049-22.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,63 *euro*.

Piedzīt no /pers. J/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,73 *euro*.

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ieskaitāmi kontā – saņēmēja: Tiesu administrācija, NMR: 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, konta Nr. LV51TREL2190458019000, iemaksas mērķis: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, lieta Nr. C71156119, CA-0049-22.

Noteikt /pers. E/ un /pers. J/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par naudas summu piedziņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas Senāta Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Latgales apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 300 *euro* kontā – saņēmēja: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģistrācijas

Nr. 90000068892, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, konta Nr. LV83TREL8280010000000, ekonomiskās klasifikācijas kods: F22010010, norādot lietas numuru un personas datus.

Spriedums sastādīts 2022. gada 8. februārī.

Tiesnese S. Vasiļevska

Tiesnese L. Mežale

Tiesnese I. Tabore