Lietas arhīva Nr. CA-0182-19/11
ECLI:LV:VAT:2019:1220.C21070115.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2019.gada 20.decembrī

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Sandra Bakmane,
tiesnese Edīte Knēgere un tiesnese Inguna Pinne,
tiesas sēdes sekretāre Maija Bērziņa,
piedaloties prasītāja /pers. A/ pārstāvim /pers. B/ un atbildētājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ pārstāvei /pers. C/,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ par piespiedu nomas objekta noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Limbažu rajona tiesas 2016.gada 16.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītājs /pers.A/ 2015.gada 19.oktobrī cēla tiesā prasību, vēlāk iesniedzot prasības pieteikuma precizējumus, pret atbildētāju sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) /Nosaukums A/ par piespiedu nomas objekta noteikšanu, atzīmes grozīšanu zemesgrāmatā un nomas maksas parāda piedziņu (*1.sējuma 4.-16., 170.-174.lapa*). Prasībā un tās precizējumos lūgts:

1) grozīt Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā Nr.2.1 esošo atzīmi, to izsakot šādā redakcijā: "Atzīme: Ēkas (būves) ar būves kadastra apzīmējumiem /numurs B/ un /numurs C/ ir saistītas ar zemes gabalu, zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs D/. Ēkas (būves) ar būves kadastra apzīmējumiem /numurs E/, /numurs F/, /numurs G/, /numurs H/, /numurs I/ ir saistītas ar zemes gabalu, zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs J/.";

2) uzlikt par pienākumu atbildētājai desmit dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas iesniegt Limbažu rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā Nr.2.1 esošās atzīmes grozījuma izdarīšanai;

3) noteikt, ka tad, ja atbildētāja tiesas noteiktajā termiņā neizpilda spriedumu, prasītājs ir tiesīgs iesniegt Limbažu rajona tiesas zemesgrāmatas nodaļā nostiprinājuma lūgumu Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā 2.1 esošās atzīmes grozījuma izdarīšanai un pēc tam no atbildētājas piedzīt nepieciešamos izdevumus;

4) atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās piespiedu nomā atrodas zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs K/ 9000 m^2 platībā;

5) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam nomas maksas parādu par 2012. - 2015.gadu 357,67 EUR;

6) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam nokavējuma procentus 237,11 EUR par galvenā parāda 357,67 EUR apmaksas kavējumu;

7) noteikt, ka prasītājam ir tiesības saņemt no atbildētājas nokavējuma procentus 6 % gadā no galvenā parāda 357,67 EUR par laika posmu no prasības pieteikuma iesniegšanas tiesā (2016.gada 9.februāra) līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai);

8) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam visus tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikumā un tā precizējumos norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Atbildētājas SIA /Nosaukums A/ īpašumā no 1998.gada 23.novembra ir būvju nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs L/, kas ierakstīts Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/.

Prasītājam /pers. A/ 1999.gada 14.jūnijā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – zemesgabalu /adrese B/, gruntsgabali /numurs M/, /numurs N/, /numurs O/, kadastra numurs /numurs D/, kas ierakstīts Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs P/.

Valsts zemes dienests (*turpmāk – VZD*) 2014.gada 14.novembra kadastra izziņā Nr.9-01/81432-1/3 apliecināja, ka SIA /Nosaukums A/ būvju īpašuma sastāvā esošās būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs R/ (zemesgrāmatā nav ierakstīta), /numurs B/, /numurs C/ atrodas uz /pers. A/ piederošā zemesgabala /adrese B/, gruntsgabali /numurs M/, /numurs N/, /numurs O/, kadastra numurs /numurs D/, konkrēti – uz zemes vienības daļas 9000 m^2 platībā, kurai piešķirts kadastra apzīmējums /numurs K/.

Pārējās piecas SIA /Nosaukums A/ piederošās būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs E/, /numurs F/,/numurs G/, /numurs H/, /numurs I/ atrodas uz SIA /Nosaukums A/ piederošā zemesgabala ar kadastra numuru /numurs J/, kas ierakstīts Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs S/.

[1.2] /pers. A/ un SIA /Nosaukums A/ 2000.gada 27.aprīlī noslēdza ilgtermiņa zemes nomas līgumu ar grozījumiem, kas izteikti 2000.gada 27.aprīļa Domstarpību protokolā (*turpmāk – nomas līgums*).

Nomas līguma virsrakstā norādīts – "Ilgtermiņa zemes nomas līguma noslēgšana ar SIA /Nosaukums A/ par zemes nomu /adrese B/. gr. /numurs O/, /numurs N/, /numurs M/, kadastra numurs /numurs D/. Zemes nomas maksa 2000.gadā". Nomas līguma 1.1.punktā noteikts, ka iznomātājs nodod nomniekam ilgtermiņā zemesgabalu 8688 m^2 platībā, bet pārējie 312 m^2 tiek nodoti lietošanā par maksu, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokli.

Atbilstoši Civillikuma 2112.pantam, nodošana citas personas lietošanā pret atlīdzību ir noma vai īre. Prasītājs ir komersants, kura darbības mērķis ir gūt peļņu, tad arī minēto 312 m^2 lietošanas mērķis var būt vienīgi peļņas gūšana. Turklāt attiecīgās zemes lietošana nav bezmaksas – ir pielīgta atlīdzība, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokļa likmi. Līdz ar to kopējā zemes nomas platība ir 9000 m^2.

Gan nomas līguma virsrakstā, gan nomas līguma 1.2.punktā norādīts, ka nomas maksa tiek noteikta tikai 2000.gadam 5 % no zemes kadastrālās vērtības.

Nomas līguma 7.lapā ietverts konstatējums, ka nomas maksa nomas līguma slēgšanas brīdī *("pašreiz")* ir noteikta atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta trešajai daļai – 5% no zemes kadastrālās vērtības, kas liecina, ka nomas maksa 5% no zemes kadastrālās vērtības var būt tik ilgi, kamēr normatīvajos aktos nav notikušas izmaiņas.

Nomas līguma 8.lapā ir norāde uz Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 1998.gada 27.aprīļa spriedumu lietā Nr.CA-35/07, kurā konstatēts, ka SIA /Nosaukums A/ lietošanā ir 9000 m^2 zemes, un 1999.gada 18.februāra Limbažu rajona tiesas spriedumu lietā Nr.2-1, kurā secināts, ka ēku apsaimniekošanai 1999.gadā bija nepieciešami 8688 m^2 zemes. Sprieduma rezolutīvajā daļā noteikta nomas maksa 1999.gadam, norādot, ka par turpmākajiem gadiem pusēm jāvienojas atsevišķi atbilstoši normatīvajiem aktiem.

No nomas līguma 1.2.punkta kopsakarā ar līguma nosaukumu un noteikumiem līguma 7. un 8.lapā, secināms, ka puses līguma 1.2.punktā ir konstatējušas zemes kadastrālo vērtību un no likuma izrietošo nomas maksas procentuālo apmēru 2000.gadā, bet turpmākajiem gadiem nomas maksa līgumā nav noteikta.

Pušu tiesiskās attiecības noteica nomas līgums ar iepriekš minēto saturu un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā, trešā daļa un Pārejas noteikumu 5.punkts.

[1.3] Prasītājam piederošā zemesgabala kopējā platība ir 45 007 m^2. Atbilstoši 1996.gada 31.oktobra prasītāja zemes robežu plānā izdarītajai 2000.gada 17.marta VZD atzīmei, zemes daļas platība, uz kuras atrodas atbildētājas būves, ir 9000 m^2. Šāds zemesgabala platības sadalījums zemes daļām nomas maksas aprēķina vajadzībām 2000.gada 17.martā reģistrēts VZD. Arī 2014.gada 14.novembra kadastra izziņa Nr.9-01/81432-1/3 apliecina, ka trīs atbildētājai piederošas būves atrodas uz zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs K/ 9000 m^2 platībā.

Līdz ar to, neatkarīgi no nomas līguma esamības, 312 m^2 zemes ir nodoti piespiedu nomā būvju īpašniecei, jo tik niecīgu zemes platību zemes īpašniekam nav iespējams apsaimniekot.

[1.4] Jau 1993.gada 30.marta Limbažu pilsētas TDP lēmumā par zemes nodošanu prasītāja īpašumā ir atzīts, ka zemesgabalā nav tādu platību, ko zemes īpašnieks varētu lietot pats, jo zemesgabals ir apgrūtināts ar ēkām, un zemes īpašniekam ir atzītas tiesības saņemt nomas maksu no visa zemesgabala platības. Zemesgabals, atbilstoši Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs P/III daļas 1.iedaļas ierakstam Nr.1.1, ir apgrūtināts ar citām personām piederošām būvēm un ēkām. To, ka jau pēc Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra sprieduma stāšanās spēkā līdz ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā faktiskie apstākļi ir mainījušies un 312 m^2 ir pakļauti piespiedu nomas attiecībām, 2000.gadā ir ņēmusi vērā arī atbildētāja, jo ar nomas līgumu ir piekritusi maksāt atlīdzību arī par šīs platības lietošanu, ievērojot, ka prasītājam nav iespējams šo zemi izmantot. Atbildētāja piekrita maksāt atlīdzību par visu zemesgabala daļu 9000 m^2 platībā, tostarp 312 m^2, nevis aiz īpašas labvēlības pret prasītāju, bet gan izvērtējot tiesisko situāciju pēc prasītāja zemesgabala koroborācijas.

Atziņu, ka būvju īpašniecei ir jānomā visas zemes platība, ja zemes īpašniekam starpību nav iespējams apsaimniekot pašam, izteicis arī Augstākās tiesas Senāts 2008.gada 28.maija spriedumā lietā Nr.SKC-228/2008.

Tātad minētā zemes platība 312 m^2 ir pakļauta zemes piespiedu nomas attiecībām, ko regulē likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā, trešā daļa un Pārejas noteikumu 5.punkts.

[1.5] Attiecībā par nomas maksas apmēru zemesgabala daļai 312 m^2 platībā ir piemērojamas minētās speciālās tiesību normas. Tā kā nomas līguma 1.1.punktā puses vienojās, ka par 312 m^2 zemes atbildētāja maksā prasītājam maksu, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokli, tad atbildētajai no 2011.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim ir pienākums maksāt prasītājam nomas maksu 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības par 8688 m^2 zemes un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par visu zemes vienības daļu 9000 m^2 platībā.

Savukārt no 2015.gada 1.janvāra atbildētājai ir pienākums maksāt prasītājam nomas maksu 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības par 8688 m^2 zemes un nomas maksu nekustamā īpašuma nodokļa apmērā par 312 m^2 zemes.

Nomas maksa ir atkarīga no iznomātā zemesgabala kadastrālās vērtības. No 2015.gada, sakarā ar grozījumiem normatīvajos aktos, pienākums kompensēt nekustamā īpašuma nodokli likumā vairs nav noteikts, tāpēc tas saglabājas kā nomas maksa atbilstoši nomas līguma noteikumiem attiecībā uz 312 m^2 zemes.

[1.6] Ņemot vērā iznomātā zemesgabala kadastrālās vērtības, nomas līgumā noteikto platību, par kuru nomas maksa maksājama pilnā apmērā (8688 m^2), nomas maksas apmēru – 6% no zemes kadastrālās vērtības, atbildētājai jāmaksā šāda nomas maksa: 2011.gadā – 564,84 EUR, 2012.gadā – 594,11 EUR, 2013.gadā – 594,11 EUR, 2014.gadā – 593,85 EUR, 2015.gadā – 593,85 EUR, kopā 2940,76 EUR. Atbildētājai ir jāmaksā arī pašvaldības aprēķinātais nekustamā īpašuma nodoklis par visu iznomājamo platību (9000 m^2): 2011.gadā – 146,28 EUR, 2012.gadā – 153,87 EUR, 2013.gadā – 153,87 EUR, 2014.gadā – 153,80 EUR, 2015.gadā – 5,33 EUR, kopā 613,15 EUR.

[1.7] Atbildētāja par laika posmu no 2011.gada 1.janvāra ir samaksājusi prasītājam 3196,24 EUR, tas ir, 2011.gada 18.maijā - 616,99 EUR (nomas maksa par 8688 m^2 470,69 EUR, nekustamā īpašuma nodoklis par 9000 m^2 146,30 EUR); 2012.gada 20.jūnijā - 500,42 EUR (nomas maksa par 8688 m^2 495,09 EUR, nekustamā īpašuma nodoklis par 312 m^2 5,33 EUR); 2012.gada 21.jūnijā - 143,20 EUR (nekustamā īpašuma nodoklis par 8376 m^2); 2013.gada 1.martā - 643,62 EUR (nomas maksa par 8688 m^2 495,09 EUR, nekustamā īpašuma nodoklis par 8688 m^2 148,53 EUR); 2014.gada 5.februārī - 643,34 EUR (nomas maksa par 8688 m^2 494,88 EUR, nekustamā īpašuma nodoklis par 8688 m^2 148,46 EUR); 2015.gada 28.janvārī - 648,67 EUR (nomas maksa par 8688 m^2 494,88 EUR, nekustamā īpašuma nodoklis par 9000 m^2 153,79 EUR).

Kopā veikti nomas maksājumi 2450,63 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi 745,61 EUR.

Atbildētāja par 8688 m^2 turpināja maksāt nomas maksu tikai 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, lai gan no 2011.gada ir jāmaksā 6 %. Atbildētāja ir kompensējusi nekustamā īpašuma nodokli par 8688 m^2 zemes visu attiecīgo periodu, tostarp, arī par 2015.gadu, lai arī 2015.gadā šāds pienākums no likuma vairāk neizriet. Nomniece ir kompensējusi nekustamā īpašuma nodokli par

312 m^2 2011.gadā un 2015.gadā, tomēr attiecīgos maksājumus nav veikusi 2012., 2013. un 2014. gadā. Līdz ar to ir veicams pārrēķins par laika posmu no 2011.gada.

Prasītājs ir ieskaitījis no atbildētājas saņemtos maksājumus nomas maksas vecāko parādu dzēšanai. Arī nekustamā īpašuma nodokļa pārmaksa 132,46 EUR (745,61 – 613,15) atbilstoši Civillikuma 1846.pantam ir novirzīta nomas maksas parāda dzēšanai. Līdz ar to nav nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parāda par 2011., 2012., 2013. un 2014.gadu.

Tomēr 2015.gadā nomas maksa ir samaksāta nepilnā apmērā un ir izveidojies nomas maksas parāds 357,67 EUR (2940,76 – 2450,63 – 132,46).

[1.8] Saskaņā ar Civillikuma 2141.pantu par nomas maksas samaksas nokavējumu ir maksājami nokavējuma procenti. Nomas līguma 7.lapā ir noteikti nokavējuma procenti 0,1% par katru kavēto dienu. Prasītājs aprēķinājis nokavējuma procentus līdz prasības pieteikuma izskatīšanas dienai 2016.gada 9.februārim, kopsummā 237,11 EUR.

[1.9] Prasība pamatota ar Civillikuma 1., 1039., 1260.pantu, 1652.panta pirmās daļas 3.punktu, 1765.panta pirmo daļu, 1828., 1844.panta 4.teikumu, 1846., 1856., 2112., 2141., 2142.pantu, Zemesgrāmatu likuma 1.pantu, likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 15.pantu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro, trešo daļu un Pārejas noteikumu 5.punktu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 12.punktu.

[2] Ar Limbažu rajona tiesas 2016.gada 16.marta spriedumu prasība noraidīta. No /pers. A/ par labu valstij piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,42 EUR (*1.sējuma 210.-219.lapa*).

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[2.1] Atbilstoši Civillikuma 2112.pantam noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir otrai par zināmu maksu kādas lietas lietošanu. Nomas priekšmets un maksa ir nomas līguma būtiskas sastāvdaļas.

Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Nosakot nomas maksu, ievērojami tie paši noteikumi, kas 2017.un turpmākajos pantos paredzēti pirkuma maksai (*Civillikuma 2122.pants*). Pēc vispārējiem noteikumiem pirkuma maksai jābūt noteiktai konkrētā naudas summā, un tā uzskatāma par līguma būtisku sastāvdaļu.

[2.2] Nav strīda, ka starp /pers. A/ un SIA /Nosaukums A/ izveidojušās un pastāv zemes piespiedu nomas līgumiskās attiecības, jo uz prasītājam piederošās zemes izvietotos atbildētājai piederošs ēku īpašums. Puses 2000.gada 27.aprīlī ir noslēgušas ilgtermiņa nomas līgumu, kā arī parakstījušas domstarpību protokolu pie tā, grozot līguma 1.1.punkta "Līguma priekšmets" redakciju un nosakot, ka iznomātājs nodod nomniekam ilgtermiņa nomā zemesgabalu /adrese B/, gruntsgabali /numurs O/, /numurs N/, /numurs M/, kadastra numurs /numurs D/, ražošanas bāzes uzturēšanai 8688 m^2 platībā. Puses noteikušas nomas maksu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, atbilstoši 1997.gada 23.maija likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrajai daļai. Zemes platību 312 m^2 iznomātājs nodod nomniekam lietošanā, neprasot nomas maksu. Par šo platību nomnieks maksā iznomātājam maksu, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokli.

[2.3] Starp pusēm pastāv strīds par to, kādā apmērā noteikta nomas maksa, kā arī par nomas zemes platību.

Izvērtējot nomas līgumu un domstarpību protokolu, secināms, ka puses vienojušās par nomas zemesgabala platību 8688 m^2, kas atbilst Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra spriedumam lietā Nr.2-1, ar kuru uzlikts par pienākumu SIA /Nosaukums A/ noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu par viņa īpašumā esošas zemes 8688 m^2 nomu, sākot no 1999.gada 1.janvāra līdz laikam, kamēr uz šā zemesgabala atradīsies SIA /Nosaukums A/ piederošās ēkas un būves. Puses vienojušās, ka nomas maksas apmērs 5% no zemes kadastrālās vērtības attiecināms ne tikai uz 2000.gadu, bet arī turpmākajiem gadiem, tas ir, uz visu nomas līguma darbības laiku. No domstarpību protokola 1.1.punkta nepārprotami secināms, ka iznomātājs nodevis nomniekam lietošanā zemes platību 312 m^2, neprasot par to nomas maksu, bet par šo platību nomniekam bija jāmaksā iznomātājam maksa, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokļa summu.

Puses 2000.gada 27.aprīļa nomas līgumā un domstarpību protokolā, pusēm vienojoties, noteica nomas maksu 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, un atbildētāja šādā apmērā maksāja nomas maksu par zemi 8688 m^2 platībā. Civillikuma 1432.pantā noteikts, ka tas, kas klusējot vai noteikti izteic savu piekrišanu, tas ar to ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot.

[2.4] Kā redzams no atbildētājas iesniegtajiem pierādījumiem – maksājuma dokumentiem un paziņojumiem par samaksas veikšanu, atbildētāja veikusi nomas maksas maksājumus atbildoši nomas līguma nosacījumiem – attiecīgā pusgada sākumā. Visas nomas līguma darbības laikā puses nav atkāpušās no nomas līgumā un domstarpību protokolā paredzētās nomas maksas un tās samaksas kārtības. Atbildētāja veica nomas maksas maksājumus norunātajā apmērā un prasītājs šādu summu pieņēma. No maksājumu uzdevumiem redzams, ka atbildētāja ir maksājusi arī nekustamā īpašuma nodokli par platību 8688 m^2.

Savukārt, izpildot domstarpību protokola nosacījumus, ka par platību 312 m^2 netiek prasīta nomas maksa un noteikts atbildētājai pienākums maksāt prasītājam maksu, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokli, SIA /Nosaukums A/ ir maksājusi prasītājam nekustamā īpašuma nodokli par 312 m^2 zemes. No 2011.gaa 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim nekustamā īpašuma nodoklis ir samaksāts arī par nomas zemes platību 8688 m^2.

Tādējādi atzīstams, ka atbildētāja nav parādā prasītājam ne nomas maksu, nedz kādus citus, tajā skaitā, arī nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

[2.5] 2005.gada 30.jūnija grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (*spēkā no 2005.gada 1.septembra*) papildināja minētā likuma Pārejas noteikumus ar 5.punktu, kas noteic, ka grozījumi šā likuma 12.panta otrajā daļā attiecībā uz nomas maksu zemei, uz kuras atrodas ēkas un būves, kas privatizētas likumos un normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos, piemērojams nomas līgumiem, kas noslēgti pēc 2005.gada 1.septembra. Pārejas noteikumu 5.punkts nav atcelts un ir spēkā arī šobrīd spēkā esošajā Pārejas noteikumu redakcijā.

2009.gada 22.oktobra grozījumi likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (*spēkā no 2009.gada 1.novembra*) paredzēja grozījumus 12.panta otrajā daļā, kā arī papildināja Pārejas noteikumus ar 10.punktu, kas noteic, ka grozījumi šā likuma 12.panta otrajā daļā attiecībā uz nomas maksas noteikšanu stājās spēkā ar 2011.gada 1.janvāri, negroza līdz 2005.gada 1.septembrim noslēgtos zemes nomas līgumus, bet attiecas uz nomas līgumiem, kas noslēgti vai tiks slēgti.

Līdz ar to nepamatots ir prasītāja apgalvojums, ka atbildētājai bija jāmaksā nomas maksa 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā daļa noteic, ka zemes nomas maksa nosakāma, pusēm

rakstveidā vienojoties, un tikai gadījumos, kad puses nevar vienoties, nomas maksa nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Kā noteikts nomas līguma 9.lapā, šī līguma nosacījumi ir papildināmi, savstarpēji par to vienojoties abām līgumslēdzējpusēm. Puses nav veikušas izmaiņas nomas līgumā. Atbildētāja nekad nav maksājusi nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Atbilstoši Civillikuma 2145.pantam, nomniekam nav jāmaksā vairāk par norunāto nomas vai īres maksu pat tad, ja viņš no nomas vai īres priekšmeta būtu ieguvis necerēti lielu peļņu. Tā kā puses saista 2000.gada 27.aprīlī noslēgtā nomas līguma un domstarpību protokola nosacījumi, prasītājam nav tiesību ar atpakaļvērstu prasījumu prasīt neesoša nomas maksas parāda piedziņu par laiku no 2011.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim, kas aprēķināts pēc likmes 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[2.6] 2015.gada 29.jūnija vēstulē prasītājs paziņojis atbildētājai, ka uzsaka 2000.gada 27.aprīlī noslēgto ilgtermiņa nomas līgumu no 2016.gada 1.janvāra. Prasība netiek celta par nomas maksas apmēra un platības pārskatīšanu un noteikšanu turpmākam laikam. Lai noregulētu strīdu, atbilstoši Civillikuma 2123. un 2124.pantam pusēm jāvienojas par konkrētu nomas platību un maksas apmēru.

[2.7] Tā kā nav nomas maksas parāda, nav pamata piedzīt no atbildētājas arī nokavējuma procentu parādu 237,11 EUR par laiku līdz prasības izskatīšanai tiesā 2016.gada 9.februārim un noteikt prasītājam tiesības saņemt likumiskos 6 % gadā.

[2.8] Noraidot prasību, no prasītāja par labu valstij piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,42 EUR.

[3] Atbildētāja SIA /Nosaukums A/ 2016.gada 4.aprīlī Limbažu rajona tiesā, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 201.panta pirmās daļas 1.punktu, iesniegusi pieteikumu par papildsprieduma taisīšanu (*1.sējuma 222.lapa*), kurā lūgts taisīt papildspriedumu, ar kuru apmierināt SIA /Nosaukums A/ pārstāves pieteikto lūgumu par ar lietas vešanu saistīto izdevumu 800 EUR piedziņu no prasītāja /pers. A/.

[3.1] Ar Limbažu rajona tiesas 2016.gada 25.aprīļa papildspriedumu SIA /Nosaukums A/ pieteikums par papildsprieduma taisīšanu apmierināts (*1.sējuma 231.-232.lapa*). Tiesa nospriedusi piedzīt no /pers. A/ par labu SIA /Nosaukums A/ ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 800 EUR.

[4] Par Limbažu rajona tiesas 2016.gada 16.marta spriedumu apelācijas sūdzību iesniedzis prasītājs /pers. A/ (*pilnvarotais pārstāvis /pers. B/*) (*2.sējuma 1.-19.lapa*), lūdzot:

1) grozīt Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā Nr.2.1 esošo atzīmi, to izsakot šādā redakcijā: "Atzīme: Ēkas (būves) ar būves kadastra apzīmējumiem /numurs B/ un /numurs C/ ir saistītas ar zemes gabalu, zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs D/. Ēkas (būves) ar būves kadastra apzīmējumiem /numurs E/, /numurs F/, /numurs G/, /numurs H/, /numurs I/ ir saistītas ar zemes gabalu, zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs J/.";

2) uzlikt par pienākumu atbildētājai desmit dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas iesniegt Limbažu rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā Nr.2.1 esošās atzīmes grozījuma izdarīšanai;

3) noteikt, ka tad, ja atbildētāja tiesas noteiktajā termiņā neizpilda spriedumu, prasītājs ir tiesīgs iesniegt Limbažu rajona tiesas zemesgrāmatas nodaļā nostiprinājuma lūgumu Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā 2.1 esošās atzīmes grozījuma izdarīšanai un pēc tam no atbildētājas piedzīt nepieciešamos izdevumus;

4) atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās piespiedu nomā atrodas zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs K/ 9000 m^2 platībā;

5) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam parādu 582,78 EUR, tajā skaitā nomas maksas parādu par 2012. - 2015.gadu 357,67 EUR un līgumiskos nokavējuma procentus par laika posmu no 2015.gada 31.decembrim 225,11 EUR;

6) noteikt, ka prasītājam ir tiesības saņemt no atbildētājas nokavējuma procentus 6 % gadā no galvenā parāda 582,78 EUR par laika posmu no 2015.gada 31.decembra līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai);

7) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam visus tiesāšanās izdevumus.

Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Prasība ir noraidīta nepamatoti, jo ir pieļauti būtiski procesuālo tiesību normu pārkāpumi. Tiesa nepareizi atreferējusi prasītāja prasījumus un sniegto paskaidrojumu būtību, tādējādi pārkāpusi Civilprocesa likuma 193.panta ceturto daļu. Spriedumā ir nepareizi konstatēti fakti, nav sniegts pareizs lietas apstākļu juridiskais novērtējums un ir nepareizi piemērotas materiālo tiesību normas. Tiesa pieļāvusi selektīvu pierādījumu vērtēšanu, nenovērtējot visus pierādījumus, kam ir nozīme lietas iznākumā.

[4.2] Tiesa prasījumu par nomas zemes platības noteikšanu vērtējusi nepamatoti šaurā aspektā, vienīgi kopsakarā ar 2000.gada 27.aprīlī noslēgto piespiedu nomas līgumu. Saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu piespiedu nomas attiecības pastāv uz likuma pamata neatkarīgi no nomas līguma noslēgšanas. Starp pusēm noslēgtais nomas līgums nenodibina minētās attiecības. Piespiedu nomas līgums tikai precizē no likuma izrietošo pienākumu veikšanas un tiesību izlietošanas kārtību jau pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās.

[4.3] Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra spriedums pašlaik nav šķērslis izspriest prasījumu par piespiedu nomas objektu un tā platības noteikšanu. Ar šo spriedumu atbildētājai bija uzlikts pienākums noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu par zemes 8688 m^2 platībā nomu. Sprieduma pasludināšanas laikā prasītāja zeme vēl nebija nostiprināta zemesgrāmatā, bet atbildētājas būves bija nostiprinātas zemesgrāmatā jau 1998.gada 23.novembrī. Pēc šī sprieduma stāšanās likumīgā spēkā ir notikusi faktisko apstākļu maiņa, kas var būt pamats jaunam spriedumam, prasība tiek celta uz cita pamata.

[4.4] Nav pamatots pirmās instances tiesas secinājums, ka 2000.gada 27.aprīlī noslēgtais nomas līgums pilnībā atbilst Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra spriedumam. Nomas līgumā puses ir vienojušās, ka prasītājs atbildētājas lietošanā nodod ne tikai 8688 m^2 zemes, bet papildus vēl 312 m^2, kā arī, paredzot nomnieka tiesības jebkurā laikā izbeigt noslēgto ilgtermiņa nomas līgumu kārtībā un termiņos kādus nosaka Civillikuma 2166., 2170.pants.

Tādējādi secināms, ka atbildētājas lietošanā ir nodota arī zeme 312 m^2 platībā, par kuru nomniekam ir jāmaksā atlīdzība, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokļa summu, kuru atbildētāja ir maksājusi atbilstoši līgumā noteiktajam. Starp pusēm pastāv tiesiskās attiecības arī uz 312 m^2 zemes lietošanu.

Ar nomas līguma noslēgšanu puses ir konstatējušas, ka piespiedu nomas platība ir 9000 m^2. Atbildētājas apsvērums par žogu neattiecas uz lietu un tam nevar būt nekādas nozīmes uz lietas iznākumu. Ievērojot apstākli, ka atbildētāja ir maksājusi atlīdzību arī par 312 m^2 zemes, secināms, ka tā ir pieņēmusi lietošanā ne tikai 8688 m^2 zemes, bet arī atlikušos 312 m^2 un tikai no atbildētājas ir

atkarīgs, kādā veidā tā šo platību izmanto. Prasītājs nekad nav liedzis atbildētājai novākt žogu, ja tas traucē apsaimniekot atbildētājas lietošanā nodoto teritoriju 9000 m^2 kopējā platībā. Žoga atrašanās vienā vai otrā vietā nekādā veidā neietekmē noslēgtā nomas līguma noteikumus līguma darbības laikā.

[4.4] Tiesai bija pienākums kvalificēt starp pusēm pastāvošās tiesiskās attiecības arī attiecībā uz 312 m^2 zemes. Ja tiesa uzskatīja, ka par 312 m^2 ir noslēgts nevis nomas, bet gan kāda cita veida līgums, tad tiesai bija jānorāda, kāda veida līgums tad tas ir. Tiesa to nav darījusi, tādējādi pieļāvusi Civilprocesa likuma 97.panta pirmās daļas pārkāpumu.

Tiesa piespiedu nomas platības noteikšanai ir nepamatoti aprobežojusies tikai ar nomas līguma noteikumu izvērtēšanu, nevērtējot pārējos prasītāja argumentus.

Nav saprotama tiesas motivācija apgalvojot, ka prasība netiek celta par platības noteikšanu turpmākajam laikam, tas ir, pēc nomas līguma uzteikuma - 2016.gada 1.janvāra. Prasībai par piespiedu nomas platības atzīšanu nākotnē par šķērsli nevar būt pušu domstarpības par nomas līguma spēkā esamību. Piespiedu nomas platība jeb būvēm funkcionāli nepieciešamā platība ir nosakāma neatkarīgi no tā, kādus līgumus būves īpašnieks un zemes īpašnieks ir noslēguši vai nav noslēguši, ciktāl vienojušies par funkcionāli nepieciešamo platību. Pat ja nomas līgums joprojām būtu spēkā, tiesai ir jāvērtē, vai minētie 312 m^2 zemes ir iekļaujami būvju izmantošanai funkcionāli nepieciešamajā zemes platībā, jo tādā gadījumā tie ir daļa no piespiedu nomas platības, pat ja nomas līgumā pat to nekas nav pateikts.

[4.5] Attiecībā par nomas maksas apmēru tiesa spriedumā ir nepamatoti secinājusi, ka nomas maksa par 8688 m^2 zemes nomas līguma 1.2.punktā ir nolīgta uz visu līguma darbības laiku. Tiesai bija jāvērtē nomas līguma noteikumi to kopsakarā un bija jānonāk līdz secinājumam, ka līgumā ir fiksēta pušu griba vienoties par nomas maksu 8688 m^2 zemes tieši 2000.gadam.

Jau 2012.gadā prasītājs ir pieprasījis, lai atbildētajā maksa 6 % no zemes kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokli, atbilstoši tobrīd spēkā esošajai likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas redakcijai. Tiesai bija jāņem vērā atbildētājas 2012.gada vēstule prasītājam, no kuras ir nepārprotami secināms, ka puses nevar vienoties par nomas maksu, kāda ir maksājama no brīža, kad ir stājušies spēkā 2011.gada likuma grozījumi. Tā kā 312 m^2 ir iekļaujami piespiedu nomas platībā, tad uz tiem ir attiecināmi likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas noteikumi, kas noteic nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

[4.6] Nomas maksas parāds pastāv par 8688 m^2 zemes, jo atbildētāja pēc 2011.gada 1.janvāra turpināja maksāt 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Prasītājs prasa maksāt 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā tieši par 8688 m^2 zemes, nevis par kādu lielāku platību, jo par pārējiem 312 m^2 nomas līguma 1.1.punktā ir noteikts ierobežojums nekustamā īpašuma nodokļa apmērā.

Norādot konkrētu summu, kādu prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas par iepriekšējiem periodiem, ar to pašu prasītājs lūdz noteikt, ka nomas maksas parāds pastāv attiecīgajā apmērā. Līdz ar to atsevišķs noteikšanas prasījums nav nepieciešams, ciktāl ir runa par iepriekšējiem nomas periodiem.

Atbildētāja ir parādā nomas maksu par 2012.gadu 60,71 EUR, par 2013.gadu – 99,02 EUR, par 2014.gadu - 98,97 EUR, par 2015.gadu – 98,97 EUR, kopā 357,67 EUR, kas piedzenami no atbildētājas prasītāja labā.

[4.7] Tā kā tiesa nepamatoti noraidīja prasījumu par nomas maksas parāda piedziņu, netika izvērtēts pēc būtības prasījums par nokavējuma procentu piedziņu.

Ņemot vērā, ka prasītājs paziņojis atbildētājai par nomas līguma uzteikumu no 2016.gada 1.janvāra, līgumiskie nokavējuma procenti aprēķināmi par laika posmu līdz 2015.gada 31.decembrim, ievērojot nomas līgumā noteikto nokavējuma procentu apmēru – 0,1% par katru kavēto dienu. Saskaņā ar aprēķinu no atbildētājas prasītāja labā piedzenami līgumiskie nokavējuma procenti par laika posmu līdz 2015.gada 31.decembrim 225,11 EUR

[4.8] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantau prasītājam ir tiesības saņemt nokavējuma procentus 6% gadā no kopējās parāda summas 582,78 EUR par laika periodu no 2015.gada 31.decembra līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

[4.9] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu un 44.panta otro daļu, no atbildētājas prasītāja labā piedzenami tiesāšanās izdevumi, kopsummā 710,18 EUR.

[5] Par Limbažu rajona tiesas 2016.gada 25.aprīļa papildspriedumu apelācijas sūdzību iesniedzis prasītājs /pers. A/ (*pilnvarotais pārstāvis /pers. B/*) (*2.sējuma 28.lapa*), lūdzot pilnībā noraidīt atbildētājas lūgumu par ar lietas vešanu saistīto izdevumu 800 EUR piedziņu no prasītāja par labu atbildētājai.

Pirmās instances tiesa pārsūdzētajā papildspriedumā nepamatoti ir lēmusi piedzīt ar lietas vešanu saistītos izdevumus no prasītāja par labu atbildētājai, jo ar Limbažu rajona tiesas 2016.gada 16.marta spriedumu tiesa ir nepamatoti noraidījusi prasītāja prasību, par kuru prasītājs ir iesniedzis apelācijas sūdzību.

[6] Atbildētāja SIA /Nosaukums A/ iesniegusi rakstveida paskaidrojumus par prasītāja apelācijas sūdzību (*2.sējuma 37.-43.lapa*).

[6.1] Pirmās instances tiesa spriedumā ir objektīvi un vispusīgi pārbaudījusi lietas apstākļus, novērtējusi iesniegtos pierādījumus, pieņemtais spriedums ir pamatots, bet apelācijas sūdzība ir nepamatota un prasītāja prasība ir noraidāma pilnībā.

[6.2] Analogu /pers. A/ prasību pret atbildētāju par piespiedu nomas zemes platības noteikšanu un nomas maksas piedziņu Limbažu rajona tiesa izskatīja jau 1999.gada 18.februārī. Jau tajā laikā prasītājs vēlējās zemes nomas platību noteikt 9000 m^2 platībā, taču ar tiesas spriedumu tā tika noteikta faktiskai ēku uzturēšanai nepieciešamai platībai 8688 m^2. Minētais tiesas spriedums ir spēkā un prasītāja apgalvojumi par to, ka zemes nomas platība būtu jānosaka ar jaunu tiesas spriedumu, jo mainījušies faktiskie lietas apstākļi, ir nepamatoti.

[6.3] 2000.gada 19.janvārī prasītājs iesniedza atbildētājai savu sagatavoto ilgtermiņa zemes nomas līguma projektu, kuru puses 2000.gada 27.aprīlī ar domstarpību protokolu parakstīja. Nomas līguma 6.lapā norādīts, ka puses un viņu tiesību pārņēmēji, atbilstoši Civilprocesa 203.pantam, ievēros tiesas spriedumu un nav tiesīgi no jauna celt prasību tiesā par to pašu priekšmetu, kā arī citā procesā apstrīdēt tiesas konstatētos faktus. Līdz ar to prasība par zemes nomas platības grozīšanu ir nelikumīga un nepamatota.

[6.4] Zemesgabals 312 m^2 platībā nekad nav bijis atbildētājas lietošanā, un iemesls tam ir tā atrašanās vieta. Zemesgabals, uz kura atrodas atbildētājas ēkas un būves no blakus esošā zemesgabala atdala sēta, tāpēc prasītāja apgalvojums par to, ka šis zemesgabals tiek izmantots peļņas gūšanai ir nepamatots. Arī no nomas līguma 1.2.punkta nepārprotami izriet, ka prasītājs un atbildētāja ir vienojušies gan par nomas zemesgabala platību 8688 m^2, kas pilnībā atbilst Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra spriedumam,

gan noteikuši zemes nomas maksu 5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības 2000.gadā. Šāda nomas maksa noteikta uz visu līguma darbības laiku.

Pamatojoties uz likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrajā daļā noteikto un Pārejas noteikumu 5.punktu, secināms, ka prasītājam vispirms bija rakstveidā jāpiedāvā atbildētājai grozīt nomas līgumu un vienoties par jaunu nomas maksas apmēru – 6 % no kadastrālās vērtības gadā. Neviena no pusēm nevar vienpusēji noteikt nomas maksu, to nosaka arī Civillikuma 2122.pants. Gadījumā, ja vienošanās nav panākta, jāceļ attiecīga prasība tiesā.

Konkrētajā gadījumā šāda prasība tiesā nav celta, bet prasītājs vienpersoniski ir noteicis zemes nomas maku 6 % apmērā, pieprasot starpību kā parādu un aprēķinot līgumiskos un nokavējuma procentus. Atbildētāja par prasības pieteikumā norādīto periodu ar prasītāju ir pilnībā norēķinājusies, tāpēc aprēķināt kaut kādu neesošu nomas maksas parādu un līgumsodu nav nekāda pamata.

[6.5] Pienākums maksāt likumiskos 6 % gadā noteikts par sveša kapitāla lietojumu, taču līdz pušu strīda izšķiršanai nav pamata uzskatīt, ka atbildētāja lieto prasītāja naudas līdzekļus, tas ir, svešu kapitālu.

[7] Izskatot lietu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2017.gada 14.februāra spriedumu /pers. A/ prasību noraidīja (*2.sējuma 76.-83.lapa*).

[8] Ar Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 27.februāra spriedumu Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 14.februāra spriedums atcelts daļā, ar kuru noraidīta /pers. A/ prasība par zemes piespiedu nomas attiecībās starp /pers. A/ un SIA /Nosaukums A/ nodotās zemes platības noteikšanu 9000 m^2 platībā; par nomas maksas parāda par periodu no 2012.gada līdz 2015.gadam 357,67 EUR un līgumisko nokavējuma procentu par laika periodu no 2015.gada 31.decembra 225,11 EUR piedziņu un nokavējuma 6% gadā no galvenā parāda piedziņu par laika posmu no 2015.gada 31.decembra līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai); par tiesāšanās izdevumu 711,86 EUR piedziņu, kā arī daļā, ar kuru no /pers. A/ atbildētājas labā piedzīti izdevumi advokāta palīdzības samaksai 500 EUR, un lieta šajā daļā nodota jaunai izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesā.

Spriedums daļā, ar kuru noraidīta /pers. A/ prasība par Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā Nr.2.1 esošās atzīmes grozīšanu, to izsakot šāda redakcijā: "Atzīme: Ēkas (būves) ar būves kadastra apzīmējumiem /numurs B/un /numurs C/ ir saistītas ar zemes gabalu, zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs D/. Ēkas (būves) ar būves kadastra apzīmējumiem /numurs E/, /numurs F/, /numurs G/, /numurs H/, /numurs I/ ir saistītas ar zemes gabalu, zemes vienības kadastra apzīmējums /numurs J/"; par pienākuma uzlikšanu SIA /Nosaukums A/ desmit dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās iesniegt Limbažu rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā Nr.2.1 esošās atzīmes grozījuma izdarīšanai; par /pers. A/ tiesību atzīšanu iesniegt Limbažu rajona tiesas zemesgrāmatas nodaļā nostiprinājuma lūgumu Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļas ierakstā 2.1 esošās atzīmes grozījuma izdarīšanai un pēc tam no SIA /Nosaukums A/ piedzīt nepieciešamos izdevumus, ja SIA /Nosaukums A/ tiesas noteiktajā termiņā neizpilda spriedumu, kā arī daļā, ar kuru no /pers. A/ valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 9,05 EUR, nepiedzenot no prasītāja atbildētājas labā izdevumus advokāta palīdzības samaksai 800 EUR apmērā, atstāts negrozīts (*2.sējuma 110.-127.lapa*).

[8.1] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 29.aprīļa lēmumu civillieta, atceltajā sprieduma daļā, pieņemta izskatīšanai apelācijas instancē (*2.sējuma 137.lapa*).

[9] Prasītājs 2019.gada 7.oktobrī Vidzemes apgabaltiesā iesniedzis apelācijas sūdzības precizējumu, kurā lūgts:

1) atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās piespiedu nomā atrodas zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs E/ 9000 m^2 platībā;

2) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam parādu 636,02 EUR, tajā skaitā nomas maksas parādu par 2012. - 2015.gadu 357,67 EUR un līgumiskos nokavējuma procentus par laika posmu līdz 2015.gada 31.decembrim 225,11 EUR un likumiskos nokavējuma procentus par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.oktobrim 53,24 EUR;

3) noteikt, ka prasītājam ir tiesības saņemt no atbildētājas nokavējuma procentus 6 % gadā no kopējās parāda summas 636,02 EUR par laika posmu no 2019.gada 1.novembra līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai);

4) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam visus tiesāšanās izdevumus.

Apelācijas sūdzības precizējumā norādīti šādi argumenti.

[9.1] Prasītājs apelācijas sūdzības lūgumu daļā ir pieļāvis pārrakstīšanās kļūdu, lūdzot piedzīt līgumiskos nokavējuma procentus par laiku no 2015.gada 31.decembra. Par to liecina apelācijas sūdzībā ietvertais aprēķins, kurā prasītājs ir aprēķinājis līgumiskos nokavējuma procentus prasītajā apmērā par laika posmu līdz 2015.gada 31.decembrim.

[9.2] Apelācijas sūdzības lūgumu daļā prasītājs lūdzis piedzīt likumiskos procentus par laika posmu no 2015.gada 31.decembra līdz tiesas sprieduma izpildei, nenorādot konkrētu šo procentu apmēru par laiku līdz tiesas sēdei. Līdz ar to prasītājs precizē prasījumu, norādot konkrētu likumisko procentu apmēru par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.oktobrim. Savukārt no 2019.gada 1.novembra Civilprocesa likuma 195.panta kārtībā piedzīt no atbildētājas prasītāja labā likumiskos procentus līdz tiesas sprieduma izpildei (izsoles dienai).

[10] Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzēja, prasītāja /pers. A/ pārstāvis /pers. B/ uzturēja prasību un apelācijas sūdzību pēc tajās minētajiem argumentiem un apsvērumiem, sniedzot papildu paskaidrojumus apelācijas instances tiesas sēdē.

Atbildētājas SIA /Nosaukums A/ pārstāve /pers. C/ prasību un apelācijas sūdzību neatzina, uzturēja rakstveida paskaidrojumā izteiktos iebildumus un apsvērumus, sniedzot papildu paskaidrojumus apelācijas instances tiesas sēdē.

Motīvu daļa

[11] Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, iepazinusies ar civillietas materiāliem un novērtējusi iegūtos pierādījumus to kopumā, tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja /pers. A/ prasība ir daļēji apmierināma.

[12] Atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā. Lietas izskatīšanas robežas apelācijas instances tiesā nosaka prasības pieteikums, pirmās instances tiesas spriedums un apelācijas sūdzība.

Vienlaikus tiesas kolēģija ņem vērā, ka ar Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 27.februāra spriedumu daļēji atcelts Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 14.februāra spriedums. Tādējādi apelācijas instances tiesa izskata /pers. A/ prasību daļā par zemes piespiedu nomas objekta noteikšanu, nomas maksas parāda, līgumisko nokavējuma procentu un likumisko nokavējuma procentu piedziņu līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) un tiesāšanās izdevumu piedziņu, ņemot vērā prasītāja iesniegto apelācijas sūdzības precizējumu attiecībā par laiku, par kuru prasīta līgumisko procentu piedziņa, un likumisko nokavējuma

procentu apmēra precizēšanu, kas atbilstoši Civilprocesa likuma 418.panta nosacījumiem nav uzskatāmi par jauniem prasījumiem.

[13] Lietā nav strīda par šādiem pušu norādītajiem un pirmās instances tiesas konstatētiem faktiem.

[13.1] Saskaņā ar ierakstu Limbažu rajona tiesas zemesgrāmatas nodaļas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/nekustamā īpašuma – būvju īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs L/, īpašniece ir SIA /Nosaukums A/, pamatojoties uz 1994.gada 27.decembra pirkuma līgumu. Īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 1998.gada 23.novembrī (*1.sējuma 20.-22.lapa*).

Nodalījuma I daļas 1.iedaļā ierakstīta atzīme – ēkas saistītas ar zemesgabalu /adrese C/, zemesgabala platība 32569 m^2, zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas (*ieraksts Nr.2.1*).

Nodalījuma III daļas 1.iedaļā 2015.gada 23.janvārī nostiprināta reālnasta – piespiedu zemes noma uz nekustamā īpašuma reālu daļu (būvēm ar kadastra apzīmējumu /numurs B/ un /numurs C/) par labu nekustamam īpašumam /adrese B/, kadastra numurs /numurs D/, Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs P/ (*ieraksts Nr.1.1*).

[13.2] Saskaņā ar ierakstu Limbažu zemesgrāmatu nodaļas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs P/nekustamais īpašums – zemesgabals 45007 m^2 platībā /adrese B/, kadastra numurs /numurs D/, gruntsgabali Nr./numurs M/, /numurs N/, /numurs O/, īpašnieks ir /pers. A/, pamatojoties uz 1993.gada 30.marta Limbažu pilsētas TDP 20.sasaukuma 22.sesijas lēmumu, Vidzemes apgabaltiesas 1998.gada 27.aprīļa spriedumu. Īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 1999.gada 14.jūnijā (*1.sējuma 26.lapa*).

[13.3] Valsts zemes dienesta 2014.gada 14.novembra kadastra izziņa Nr.9-01/81432-1/3 apliecina, ka atbildētājai SIA /Nosaukums A/ piederošās būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs R/, /numurs B/, /numurs C/ atrodas uz prasītājam /pers. A/ piederošā zemesgabala /adrese B/, kadastra numurs /numurs D/, gruntsgabali Nr./numurs M/, /numurs N/, /numurs O/.

Pārējās piecas būvju īpašumā ietilpstošās būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs E/, /numurs F/, /numurs G/, /numurs H/, /numurs I/ atrodas uz atbildētājai SIA /Nosaukums A/ piederoša zemesgabala /adrese A/, zemes vienības kadastra numurs /numurs J/, uz kuru atbildētājas īpašuma tiesības Limbažu zemesgrāmatu nodaļas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs S/nostiprinātas 1999.gada 27.decembrī (*1.sējuma 25., 27.-28.lapa*).

[13.4] Apelācijas sūdzībā prasītājs šos pirmās instances tiesas konstatētos faktus nav apstrīdējis, līdz ar to atbilstoši Civilprocesa likuma 430.panta trešajai daļai, apelācijas instances tiesa tos nepārbauda.

[14] Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1. līdz 4.punktā minētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu, pamatojoties uz likumu, nevis līgumu (*Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 17.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-252/2016*). Šajos gadījumos, ja zeme un uz tās esošā ēka pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantam tiek regulētas ar piespiedu nomu. Šis vispārīgais princips attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai cits īpašnieks. Ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu (*Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedums lietā Nr.2008-34-01 secinājumu daļa 12., 14.3.punkts*).

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nodošana lietošanā nenotiek, jo nekustamā īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums pastāv kā ar likumu noteiktas zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu.

Augstākās tiesas Senāts norādījis vairākos spriedumos (*2007.gada 7.novembra spriedums lietā Nr.SKC-712, 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr.SKC-71, 2016.gada 16.septembra spriedums lietā Nr.SKC-193/2016, 2016.gada 26.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-336/2016*), runājot par piespiedu nomas attiecībām, kas izveidojušās uz likuma pamata, tās var tiesiski risināt dažādi, piemēram: 1) abām pusēm vienojoties par zemes nomas attiecībām, brīvprātīgi vienojoties; 2) ja abas puses nespēj vienoties, pēc ieinteresētās personas prasības pieteikuma, pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru nosaka tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (nomas priekšmetu un maksu).

Kā norādīts juridiskajā literatūrā, ir apšaubāma nomas līguma slēgšanas nepieciešamība. Vēl jo vairāk, ja raugās uz nomu kā līguma veidu, tad piespiest noslēgt līgumu ir absurds (*Torgāns K. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2013, 72.lpp.*). Šāda konstrukcija ir fiktīva tai ziņā, ka par līgumu dēvētais fakts īstenībā nav līgums (*Vīnzarājs N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.). E.Kalniņa un V.Tihonova izdevums, Rīga, 2000, 109.lpp.*).

[14.1] Nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, tādēļ zemes nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras noteic nomas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem (*Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-3/2009, 2011.gada 25.maija spriedumu lietā Nr.SKC-204/2011).*

Konkrētajā gadījumā atbildētājai kā ēku (būvju) īpašniecei ir garantētas zemes nomas tiesības, atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrajā daļā. Savukārt no Civillikuma 2124.panta izriet, ka nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir priekšmets un maksa. Tiesas kolēģija secina, ka arī piespiedu nomas attiecību gadījumā ir konstatējamas šo attiecību būtiskās sastāvdaļas – nomas priekšmets un nomas maksa.

[15] Starp pusēm pastāv strīds par zemes piespiedu nomas priekšmetu.

Prasītājs prasībā lūdzis atzīt, ka starp pusēm pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās nomas objekts ir zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs K/ 9000 m^2 platībā. Savukārt atbildētāja uzskata, ka zemes piespiedu nomas platība ir 8688 m^2 (9000 m^2 – 312 m^2), kā tas noteikts Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra spriedumā.

[15.1] Tiesas kolēģija konstatē, ka lietā nepastāv strīds par to, ka ar Limbažu pilsētas TDP 20.sasaukuma 22.sesijas 1993.gada 30.marta lēmumu /pers. A/ atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi /adrese B/, grunts Nr./numurs M/,/numurs N/, /numurs O/, 45094 m^2 platībā, vairāk vai mazāk, cik izrādīsies pēc zemes ierīcības projekta sastādīšanas, galīgi uzmērot zemesgabalu un tā robežas nosakot dabā. Lēmumā norādīts, ka uz zemesgabala atrodas jaunuzceltas (rekonstruētas) celtnes – valsts uzņēmuma /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/(*arī /saīsināts nosaukums/*) ražošanas ēkas, un zemes īpašniekam atzītas tiesības saņemt nomas maksu par aptuveni 45094 m^2 zemes: no valsts uzņēmuma /Nosaukums B/ par 36094 m^2 un /Nosaukums C/ par 9000 m^2 (*1.sējuma 61.lapa*).

Tāpat nav strīda par to, ka atbildētāja SIA /Nosaukums A/ nekustamo īpašumu - būvju īpašumu /adrese A/, ieguvusi privatizācijas rezultātā, proti, 1994.gada 27.decembrī, noslēdzot pirkuma līgumu par nomu ar izpirkumu ar Bezpeļņas organizāciju Valsts akciju sabiedrību /Nosaukums D/ par būvju īpašuma /adrese A/, iegādi (*1.sējuma 23.-24.lapa*). Šā līguma 1.3.punktā ir noteikts,

ka pircējs zemi zem pārdodamā objekta lietos saskaņā ar zemes lietošanas aktiem vai zemes nomas līgumiem.

No Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 1998.gada 27.aprīļa sprieduma lietā Nr.CA-35/07 redzams, ka tiesa ir izskatījusi /pers. A/ prasību pret Limbažu pilsētas domi par pilsētas domes lēmuma atcelšanu un zemes īpašuma robežu noteikšanu (*1.sējuma 37.-39.lapa*). Tiesa spriedumā konstatējusi, ka pēc īpašuma tiesību atjaunošanas uz gruntsgabaliem Nr./numurs M/, /numurs N/, /numurs O/ 45094 m^2 platībā, /pers. A/ ar abiem valsts uzņēmumiem par minētajām zemes platībām pastāvējušas zemes nomas tiesiskās attiecības, kas saistošas arī valsts uzņēmuma tiesību pārmantotājam (*konkrētajā strīdā /Nosaukums B/, kas iebildusi par sākotnēji noteikto zemes robežu konfigurāciju*). Tiesa spriedumā atzinusi, ka, iemērot prasītāja gruntsgabala robežas, ņemtas vērā vēsturiskās robežas, gan arī tas, lai netiktu šķeltas uz zemesgabala esošās ēkas un, lai zemesgabala robežas ietu līdz ar dzelzceļu, jo pretējā gadījumā atstātos starpgabalus būtu grūti apsaimniekot. Tiesa ar spriedumu prasību apmierinājusi un atzinusi par spēkā esošu Limbažu pilsētas TDP 20.sasaukuma 22.sesijas 1993.gada 30.marta lēmumu "Par zemes nodošanu īpašumā /pers. A/", kā arī noteikusi /pers. A/ zemes īpašuma robežas saskaņā ar Valsts zemes dienesta Jūrmalas pilsētas nodaļas mērnieka /pers. D/ 1996.gada 31.oktobrī izstrādāto robežu plānu.

No lietas materiāliem redzams, ka, pamatojoties uz 1996.gada 31.oktobrī mērnieka /pers. D/ sagatavoto /pers. A/ zemes robežu noteikšanas aktu, no kura redzams, ka pie robežu noteikšanas dabā ir piedalījies arī atbildētājas pārstāvis, apliecinot, ka zemes robežas dabā zināmas un iebildumu nav, Limbažu pilsētas TDP 20.sasaukuma 22.sesijas 1993.gada 30.marta lēmumu un Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 1998.gada 27.aprīļa spriedumu Nr.CA-35/07, izstrādāts zemes robežu plāns īpašumam ar kadastra numuru /numurs D/, kas iesniegts zemesgrāmatā, nostiprinot 1999.gada 14.jūnijā prasītāja /pers. A/ īpašuma tiesības uz zemi (*1.sējuma 66., 67.lapa*). No zemes robežu plāna redzams, ka zemesgabala ar kadastra numuru /numurs D/platība ir 45007 m^2.

Novērtējot iepriekš minēto pierādījumu kopumu, tiesas kolēģija atzīst, ka starp zemes un ēku (būvju) īpašniekiem, sākot jau no 1993.gada 30.marta, uz likuma pamata ir pastāvējušas zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz visu mantotās zemes platību, jo šī zeme bija piesaistīta valsts uzņēmumu valdījumā esošajām ēkām (būvēm). Šāds secinājums norādīts arī Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 27.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-45/2019.

[15.2] No lietas materiāliem redzams, ka Limbažu pilsētas dome 1998.gada 15.jūlijā pieņēma lēmumu Nr.8, ar kuru noteica SIA /Nosaukums A/ piederošo ēku un būvju apkalpošanai un apsaimniekošanai nepieciešamo zemes platību /adrese A/, - 32569 m^2 (*šā lēmuma 1.punkts*). Tāpat lēmumā precizēta SIA /Nosaukums A/ iznomātā zemesgabala platība no 36920 m^2 uz 23881 m^2 (*šā lēmuma 2.punkts*) (*1.sējuma 57.lapa*).

Atbilstoši minētajam lēmumam, noteiktas zemes robežas un sastādīts zemes robežu plāns īpašumam /adrese A/, 32569 m^2 platībā, kadastra numurs /numurs L/, kas apstiprināts ar Limbažu pilsētas domes 1998.gada 16.septembra lēmumu Nr.121 (*1.sējuma 58., 59.lapa*). Minētais plāns iesniegts zemesgrāmatā, nostiprinot 1998.gada 23.novembrī SIA /Nosaukums A/ īpašuma tiesības uz būvju īpašumu /adrese A/. Nekustamā īpašuma Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I daļas 1.iedaļā ierakstīta atzīme (*ieraksts Nr.2.1*) par to, ka ēkas ir saistītas ar zemesgabalu /adrese C/, zemesgabala platība 32569 m^2, zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas (*1.sējuma 20.-22.lapa*).

Novērtējot minētos pierādījumus to kopsakarā, tiesas kolēģija secina, ka Limbažu pilsētas dome ar 1998.gada 15.jūlija lēmumu Nr.8 ir noteikusi atbildētājai piederošo ēku (būvju) apkalpošanai un apsaimniekošanai nepieciešamo zemes platību 32569 m^2, no šīs platības 23881 m^2 nododot atbildētājai. Uz šo zemesgabalu 23881 m^2 platībā ar adresi /adrese A/, kadastra numurs /numurs J/, 1999.gada 27.decembrī Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs S/nostiprinātas SIA /Nosaukums A/ īpašuma tiesības (*1.sējuma 27.-28.lapa*).

Tādējādi secināms, ka no Limbažu pilsētas domes atbildētājai piederošo ēku un būvju apkalpošanai un apsaimniekošanai nepieciešamās zemes platības 32569 m^2, atlikusī platība ir 8688 m^2 (32569 m^2 – 23881 m^2). Tātad, pieņemot attiecīgo lēmumu, Limbažu pilsētas dome par 312 m^2 ir samazinājusi iepriekš valsts uzņēmuma valdījumā esošajām ēkām (būvēm) piesaistīto zemes platību (9000 m^2).

[15.3] No Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra sprieduma lietā Nr.2-1 redzams, ka tiesa ir izskatījusi /pers. A/ prasību pret SIA /Nosaukums A/ par zaudējumu piedziņu, nomas maksas noteikšanu un nomas līguma noslēgšanu (*1.sējuma 42.-43.lapa*). Ar tiesas spriedumu SIA /Nosaukums A/ uzlikts par pienākumu noslēgt ar /pers. A/ zemes nomas līgumu par viņa īpašumā esošās zemes 8688 m^2 nomu, sākot no 1999.gada 1.janvāra līdz laikam, kamēr uz minētā zemesgabala atradīsies SIA /Nosaukums A/ piederošās ēkas un būves.

Tiesas kolēģija secina, ka Limbažu rajona tiesa spriedumā nav konstatējusi zemes piespiedu nomas attiecības starp pusēm par identificējamu nomas priekšmetu, bet gan ar spriedumu uzlikusi ēku (būvju) īpašniecei SIA /Nosaukums A/ pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku /pers. A/ par viņam piederošās zemes 8688 m^2 nomu. No sprieduma motīvu daļas izriet, ka platību, par kuru atbildētājai uzlikts pienākums noslēgt nomas līgumu ar prasītāju, tiesa saistījusi ar pašvaldības 1998.gadā noteikto atbildētājai piederošo ēku (būvju) apsekošanai un apsaimniekošanai nepieciešamo platību un iznomātā zemesgabala platību.

Šādos apstākļos nevar atzīt par pamatotu atbildētājas SIA /Nosaukums A/ apgalvojumu, ka zemes piespiedu nomas platība ir noteikta ar Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra spriedumu lietā Nr.2-1.

[15.4] Kā norādījis Augstākās tiesas Senāts 2019.gada 27.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-45/2019, piespiedu nomas attiecības pat gadījumā, ja noslēgts nomas līgums, nav risināmas tipisku saistību tiesību ietvarā, jo šīs tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no ēkas īpašnieka un zemes īpašnieka gribas, turklāt, ierobežojot pēdējā tiesības brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, tādēļ uz likuma pamata pastāvošas nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā darījumu, kurā būtu nepieciešams pušu saskanīgs gribas izteikums. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas. Protams, nav noliedzams, ka puses var savstarpēji brīvi vienoties, katrai pusei atkāpjoties no savām ar likumu garantētajām tiesībām vai uzņemoties papildu saistības (piemēram, maksāt nomas maksu virs likumā noteiktās likmes), tomēr šādā gadījumā tam jābūt īpaši noteiktam līgumā. Tāpat pusēm papildus zemes piespiedu nomai ir tiesības atbilstoši Civillikuma normām, kas regulē uz labprātīgas vienošanās pamata nodibinātās nomas tiesiskās attiecības, slēgt līgumus par piespiedu nomā nododamajā zemes platībā neietilpstošu zemi.

Lai gan starp pusēm piespiedu nomas attiecības izveidojušās uz likuma pamata, risinot jautājumu par nomas līguma būtiskām sastāvdaļām (nomas priekšmetu un maksu), 2000.gada 27.aprīlī starp zemes īpašnieku /pers. A/ kā iznomātāju un SIA /Nosaukums A/ kā

nomnieku noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums (*1.sējuma 30.-34.lapa*) un domstarpību protokols pie ilgtermiņa zemes nomas līguma (*1.sējuma 36.lapa*).

Tiesas kolēģija konstatē, ka nomas līguma 1.1.punktā ir norādīts, ka "Līguma priekšmets – zeme. Iznomātājs nodod nomniekam ilgtermiņa nomā zemes gabala /adrese B/, gr.Nr./numurs O/, /numurs N/, /numurs M/, kadastra numurs /numurs D/, 9000 kv.m platībā."

Taču tiesas kolēģija ņem vērā, ka domstarpību protokola I daļā puses ir vienojušās par nomas līguma 1.1.punkta izteikšanu citā redakcijā, proti, domstarpību protokola I daļā nomas līguma 1.1.punkts izteikts šādā redakcijā: "Iznomātājs nodod Nomniekam ilgtermiņa nomā zemes gabalu /adrese B/, gr.Nr./numurs O/, /numurs N/, /numurs M/, kadastra Nr./numurs D/, 8688 kv.m platībā ražošanas bāzes uzturēšanai. Pusēm savstarpēji vienojoties, zemes platību 312 kv.m Iznomātājs nodod Nomniekam lietošanā neprasot nomas maksu. Par šo platību nomnieks maksā iznomātājam maksu, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokli."

No minētā tiesas kolēģija secina, ka, izdarot attiecīgas izmaiņas, proti, domstarpību protokolā, izsakot sākotnēji prasītāja 2000.gada 19.janvāra sagatavotajā redakcijā ietvertos atsevišķus nomas līguma punktus citā redakcijā, līgumslēdzēji ir vienojušies par galīgo attiecīgo punktu redakciju, kas izteikta domstarpību protokolā. Fakts, ka ar domstarpību protokolu ir grozīta sākotnējā prasītāja piedāvātā nomas līguma redakcija, izriet gan no prasītāja sagatavotā nomas līguma uzteikuma (*1.sējuma 192.-194.lapa*), gan atbildētājas pārstāves paskaidrojumiem. Tādējādi tiesas kolēģija vadās no domstarpību protokola I daļas nomas līguma 1.1.punkta redakcijas (*turpmāk – nomas līguma 1.1.punkts*).

Lai gan starp pusēm pastāv strīds par nomas līgumā pausto pušu gribu, iztulkojot 2000.gada 27.aprīlī noslēgtā nomas līguma 1.1.punkta saturu un nozīmi pēc būtības, tajā lietoto vārdu nozīmi, kas tiesas kolēģijas ieskatā nav divējādi saprotami, atzīstams, ka puses skaidri ir noteikušas, ka zemes piespiedu nomas platība ir 8688 m^2, nododot šo platību atbildētājai ražošanas bāzes uzturēšanai. Savukārt zemes platība 312 m^2 nodota atbildētājas lietošanā, pusēm savstarpēji vienojoties.

Kā redzams no domstarpību protokola, šādu priekšlikumu par zemesgabala 8688 m^2 nodošanu atbildētajai ilgtermiņa nomā ražošanas bāzes uzturēšanai, un zemes platības 312 m^2 nodošanu lietošanā, ir izteicis nomnieks SIA /Nosaukums A/ un prasītāja pilnvarotā persona to ir akceptējusi, pašrocīgi parakstot domstarpību protokolu par nomas līguma 1.1.punkta izteikšanu atbildētājas piedāvātajā redakcijā.

Tiesas kolēģija konstatē, ka šāda platība (8688 m^2) atbilst Limbažu pilsētas domes 1998.gada 15.jūlija lēmumā Nr.6 noteiktajai atbildētājai piederošo ēku un būvju apkalpošanai un apsaimniekošanai nepieciešamajai zemes platībai 32569 m^2, no kuras 23881 m^2 ir nodoti atbildētājas īpašumā un, uz kuru 1999.gada 27.decembrī atbildētājas īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Samazinot atbildētājas ēku (būvju) apkalpošanai un apsaimniekošanai nepieciešamo zemes platību, pašvaldība faktiski izslēdza no sākotnējās zemes piespiedu nomas platības 312 m^2 zemes. Minētais pašvaldības lēmums ir spēkā esošs un neviena ieinteresētā persona to likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi.

Kā jau norādīts iepriekš, arī Limbažu rajona tiesa 1999.gada 18.februāra spriedumā ir uzlikusi SIA /Nosaukums A/ pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar /pers. A/ par viņam piederošās zemes 8688 m^2 nomu, vadoties no pašvaldības lēmumā noteiktās platības.

Vienlaikus norādāms, ka tiesas kolēģija piekrīt prasītāja pārstāvja apgalvojumam, ka uz nomas līguma un domstarpību protokola noslēgšanas brīdi bija mainījušies apstākļi, ko apliecina arī lietas materiālos esošie pierādījumi.

Nav strīda par to, ka pēc Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra sprieduma taisīšanas, 1999.gada 14.jūnijā prasītājs /pers. A/ ir nostiprinājis īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu – zemesgabalu 45007 m^2 platībā /adrese B/, gruntsgabali Nr./numurs M/, /numurs N/, /numurs O/, kadastra numurs /numurs D/. Īpašuma tiesības nostiprinātas, pamatojoties uz Limbažu pilsētas TDP 20.sasaukuma 22.sesijas 1993.gada 30.marta lēmumu, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 1998.gada 27.aprīļa spriedumu lietā Nr.CA-35/07.

Lietā noskaidrots, ka, nostiprinot 1999.gada 14.jūnijā prasītāja īpašuma tiesības uz zemi, zemesgrāmatā iesniegts uz 1996.gada 31.oktobra zemes robežu noteikšanas akta pamata izgatavotais zemes robežu plāns zemesgabalam ar kadastra numuru /numurs D/. No zemes robežu plāna redzams, ka nekustamais īpašums 2000.gada 17.martā reģistrēts Valsts kadastra reģistrā ar atzīmi par prasītājam piederošā zemesgabala vienību sadalījumu uz tā. Viss zemesgabals 45007 m^2 platībā sadalīts desmit zemes vienībās, tajā skaitā noteikta vienība ar platību 9000 m^2 (*1.sējuma 66.lapa*).

Šajā sakarā tiesas kolēģija ņem vērā, ka nomas līguma 1.3.punktā ir atsauce uz nekustamā īpašuma /adrese B/, zemesgrāmatas nodalījumu un zemes robežu plānu, Limbažu pilsētas TDP 20.sasaukuma 22.sesijas 1993.gada 30.marta lēmumu un citiem dokumentiem, kurus iznomātājs pirms līguma noslēgšanas ir izsniedzis arī atbildētājai. Tātad pieņemtie lēmumi, zemesgabalu robežas, to plāni, secīgi arī fakts, ka pašvaldības lēmumā noteiktā atbildētājai piederošo ēku (būvju) īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamā zemes platība ir par 312 m^2 mazāka, nekā prasītājam piederošā zemes vienība ar platību 9000 m^2, pusēm bija zināmi un saprotami, noslēdzot nomas līgumu un domstarpību protokolu.

Ievērojot iepriekš norādīto, nav apšaubāms, ka puses šos apstākļus ir ņēmušas vērā, noslēdzot nomas līgumu un domstarpību protokolu, kurā savstarpēji brīvi vienojušās par zemes platības 312 m^2 nodošanu atbildētājas lietošanā, ņemot vērā, ka ar pašvaldības lēmumu tā nebija iekļauta zemes piespiedu nomas platībā. Taču jāņem vērā, ka šāda labprātīgas vienošanās panākšana par papildus platības iznomāšanu nerada tādas tiesiskās sekas, lai šo zemesgabalu iekļautu piespiedu nomas zemes sastāvā, kuras platība uz līguma noslēgšanas brīdi jau bija noteikta ar pašvaldības lēmumu. Arī judikatūrā par tiesisku atzīta situācija, atbilstoši kurai ēku īpašnieks lieto piespiedu nomā esošu zemesgabalu un arī zemes daļu, par kuru panākta pušu saskaņota vienošanās un uz kuru nav attiecināmas piespiedu nomas tiesiskās attiecības (*Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 16.septembra spriedums lietā Nr.SKC-193/2016*).

[15.5] Rezumējot iepriekš norādīto, tiesas kolēģija atzīst, ka 2000.gada 27.aprīlī starp zemes īpašnieku /pers. A/ un ēku (būvju) īpašnieci SIA /Nosaukums A/ noslēgtais ilgtermiņa zemes nomas līguma un domstarpību protokols pie ilgtermiņa zemes nomas līguma bija noslēgts par konkrēti identificējamu zemes piespiedu nomas priekšmetu – zemi 8688 m^2 platībā, un papildus zemes platību 312 m^2. Pastāvot starp pusēm noslēgtam nomas līgumam un domstarpību protokolam pie ilgtermiņa nomas līguma, tiesai nav pamata pārskatīt un palielināt zemes piespiedu nomas platību par prasītajiem 312 m^2.

[16] Tiesas kolēģija uzskata, ka nomā esošās zemes platība var tikt pārskatīta, mainoties tiesiskiem vai faktiskiem

apstākļiem. Uz to norādīts arī Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 27.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-45/2019.

Lietā noskaidrots un par to nav strīda, ka prasītājs 2015.gada 29.jūnijā, pamatojoties uz Civillikuma 2166.pantu, ir uzteicis SIA /Nosaukums A/ 2000.gada 27.aprīlī parakstīto ilgtermiņa zemes nomas līgumu, grozītu ar 2000.gada 27.aprīļa domstarpību protokolu, no 2016.gada 1.janvāra (*1.sējuma 192.-194.lapa*). Tātad no 2016.gada 1.janvāra starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas nav noregulētas ar pušu starpā noslēgtu nomas līgumu.

[16.1] Prasītājs prasībā un apelācijas sūdzībā lūdzis atzīt, ka starp pusēm pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās nomas objekts ir zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs K/ 9000 m^2 platībā.

Nav apšaubāms, ka līdz Limbažu pilsētas domes 1998.gada 15.jūlija lēmuma Nr.8 pieņemšanai un Limbažu rajona tiesas 1999.gada 18.februāra spēkā stāšanās brīdim puses respektēja Limbažu pilsētas TDP 20.sasaukuma 22.sesijas 1993.gada 30.marta lēmumā noteikto valsts uzņēmumu valdījumā esošajām ēkām (būvēm) piesaistīto platību (*Limbažu 19. Ceļu pārvaldei – 9000 m^2*).

Nostiprinot 1999.gada 14.jūnijā prasītāja /pers. A/ īpašuma tiesības uz zemi, zemesgrāmatā iesniegts uz 1996.gada 31.oktobra zemes robežu noteikšanas akta pamata izgatavotais zemes robežu plāns zemesgabalam /adrese B/, gruntsgabali Nr./numurs M/, /numurs N/, /numurs O/, 45007 m^2 platībā ar kadastra numuru /numurs D/. Zemes robežu plānā 2000.gada 17.martā reģistrēta atzīme par tā reģistrēšanu Valsts kadastra reģistrā ar atzīmi par prasītājam piederošā zemesgabala vienību sadalījumu uz tā, proti, viss zemesgabals sadalīts vienībās, tajā skaitā noteikta vienība ar platību 9000 m^2.

Faktu, ka uz minētās zemes vienības ar platību 9000 m^2 atrodas atbildētājai piederošais ēku (būvju) īpašums, apliecina Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas 2014.gada 14.novembra izziņa Nr.9-01/81432-1/3, kurā, izvērtējot nodaļas rīcībā esošos dokumentus un informāciju par ēku (būvju) īpašumu /adrese A/, kadastra numurs /numurs L/, norādīts, ka ēkas (būves) ar kadastra apzīmējumiem /numurs R/ (sildītāja ēka), /numurs B/ (šķūnis), /numurs C/(ABR rūpnīca) atrodas uz nekustamā īpašuma /adrese B/, gruntsgabali Nr./numurs M/, /numurs N/, /numurs O/ ar kadastra numuru /numurs D/, kura īpašnieks ir /pers. A/. Nekustamā īpašuma /adrese B/, gruntsgabali Nr./numurs M/, /numurs N/, /numurs O/ ar kadastra numuru /numurs D/, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu /numurs D/reģistrēta zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs K/0,9 ha platībā, uz kuras atrodas nekustamā īpašuma /adrese A/, ar kadastra numuru /numurs L/, sastāvā esošās ēkas (būves) ar kadastra apzīmējumiem /numurs R/(sildītāja ēka), /numurs B/(šķūnis), /numurs C/(ABR rūpnīca) (*1.sējuma 25.lapa*).

Savukārt faktu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru /numurs D/sastāvā ietilpst zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs K/ 0,9 ha platībā, ar lietošanas mērķi visā platībā – noliktavu apbūve, apliecina Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālā nodaļa 2015.gada 21.decembra izziņa Nr.9-01/511127-1/1 (*1.sējuma 181.lapa*).

Tādējādi secināms, ka zemes vienības daļā ar kadastra apzīmējumu /numurs K/(*kopējā zemes vienības daļas platība 9000 m^2*) atrodas arī zeme 312 m^2, kas atbilstoši kadastra datiem ir zeme, uz kuras atrodas atbildētājai piederošās ēkas.

[16.2] Tiesas kolēģija piekrīt prasītāja pārstāvja argumentiem par to, ka, neiekļaujot zemes nomas platībā 312 m^2, tiktu radīts starpgabals, kuru prasītājam nav iespējams izmantot atbilstoši noteiktajam lietojuma mērķim. Turklāt nav iespējams šo zemesgabalu atdalīt, jo atbilstoši Limbažu pašvaldības saistošo noteikumu "Limbažu novada teritorijas plānojums 2012.-2024.gadam" III sējuma 6.1.nodaļai, minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība ir 800 m^2.

[16.3] Pie konstatētajiem apstākļiem nav pamata apšaubīt, ka prasītāja norādītā zemes piespiedu nomas platība - 9000 m^2, atbilst prasītāja mantotās zemes platībai, kura bija piesaistīta valsts uzņēmumu valdījumā esošajām ēkām (būvēm), 1996.gada 31.oktobra zemes robežu plānam, kas iesniegts zemesgrāmatā, ar Valsts zemes dienesta atzīmi par prasītājam piederošās zemes vienību sadalījumu uz tā, kā arī Valsts zemes dienesta 2014.gada 14.novembra un 2015.gada 21.decembra kadastra izziņām, kurās norādīts, ka zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs K/platība ir 9000 m^2, tai kadastra informācijas sistēmā noteiktais lietošanas mērķis visā platībā ir noliktavu apbūve un uz šīs zemes vienības atrodas atbildētājai piederošās būves.

[16.4] Rezumējot iepriekš minēto, tiesas kolēģija atzīst, ka /pers. A/ prasība šajā daļā ir daļēji apmierināma, atzīstot, ka no 2016.gada 1.janvāra starp pusēm pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās piespiedu nomā atrodas zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs K/ 9000 m^2 platībā.

[17] Prasītājs /pers. A/lūdzis no atbildētājas SIA /Nosaukums A/ piedzīt nomas maksas parādu 357,67 EUR par laika periodu no 2012.gada līdz 2015.gadam.

[17.1] Tiesas kolēģija konstatē, ka 2000.gada 27.aprīlī noslēgtajam nomas līgumam dots nosaukums "Ilgtermiņa zemes nomas līguma noslēgšana ar SIA /Nosaukums A/ par zemes nomu /adrese B/, gr./numurs O/, /numurs N/, /numurs M/, kadastra numurs /numurs D/. Zemes nomas maksa 2000.gadā."

Kā jau norādīts iepriekš, nomas līguma 1.1.punktā noteikts, ka ilgtermiņa nomā tiek nodoti 8688 m^2 zemes ražošanas bāzes uzturēšanai un, pusēm savstarpēji vienojoties, nomnieka lietošanā tiek nodoti 312 m^2, neprasot nomas maksu, bet maksājot maksu, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokli. Savukārt līguma 1.2.punktā puses ir noteikušas maksājamās nomas maksas apmēru.

Nomas līguma 1.2.punktā "Maksa" ir norādīts: "1999.g. zemes nomas maksa par iznomāto zemi 9000 kv.m 292,50 Ls (divi simti deviņdesmit divi lati 50 santīmi) Pēc VZD Limbažu rajona nodaļas 1999.g.15.II novērtējuma zemes kadastrālā vērtība uz 1999.gada 15.februāri sastāda Ls 29203 jeb 0,65 Ls/m^2. 292,50 Ls (divi simti deviņdesmit divi lati 50 santīmi), t.i. 5% no visa zemes gruntsgabala kadastrālās vērtības 9000 m^2 x 0,0325 Ls/m^2 = 292,50 Ls. Zemes nomas maksa saņemta par 1999.g. Nomas maksa saņemta arī par 9000 m^2 platību arī par 1995.g., 1996.g., 1997.g., 1998.g. No 1997.gada 23.V "Par zemes reformu LR pilsētās" pieņemtajā likuma 12.p.2.punktā zemes nomas maksa privatizētiem uzņēmumiem 5% no zemes kadastrālās vērtības. Turpmākajos gados zemes nomas maksas kritēriji LR MK izdotie un Saeimas apstiprinātie un LR Valsts prezidentes izsludinātie likumi par zemes nomas cenām privatizētiem uzņēmumiem, ja tādi izdarīti. Zemes nomas tirgus cenas uz dokumentāra pierādījuma. 2000.gada zemes nomas aprēķins par 9000 m^2. 9000 m^2 x 0,0765 Ls/1m^2 = 418,50 Ls. Zemes gabalam /adrese B/, gr./numurs M/, /numurs N/, /numurs O/ (kopplatība 45007 m^2, zemes kadastra Nr./numurs D/) apbūves zemes kadastrālā vērtība 2000.gada 3.martā ir 41748 Ls jeb 0,93 Ls/m^2."

Taču tiesas kolēģija ņem vērā, ka domstarpību protokola II daļā puses ir vienojušās par nomas līguma 1.2.punkta izteikšanu citā redakcijā, proti, domstarpību protokola II daļā nomas līguma 1.2.punkts izteikts šādā redakcijā: "2000.gadā zemes nomas maksa noteikta pamatojoties uz LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas 03.03.2000.gada izziņas Nr.P-53 par zemes gabala kadastrālo vērtību

sekojošā apmērā: 8688 kv.m x 0,0465 Ls par 1 kv.m = 403,99 Ls. Zemes kadastrālā vērtība zemes gabalam sastāda Ls 41748 jeb 0,93 Ls par 1 kv.m. Nomas maksa noteikta 5 procenti no kadastrālās vērtības. Par papildus platību 312 kv.m Nomnieks iznomātājam samaksā nekustamā īpašuma nodokļa summu."

Tiesas kolēģija konstatē, ka puses šos līguma noteikumus tulko atšķirīgi.

Kā izriet no prasītāja prasības un apelācijas sūdzības, prasītājs uzskata, ka nomas līgumā nomas maksa ir noteikta tikai 2000.gadam, atbilstoši tajā laikā spēkā esošajai likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas redakcijai, kurā nomas maksas apmērs noteikts 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet pēc vairākiem gadiem likumā likmēm mainoties, nomas maksai bija jāatbilst likumam. Savukārt atbildētāja uzskata, ka puses nomas maksas apmēru – 5% no zemes kadastrālās vērtības ir noteikušas 2000. un turpmākajiem gadiem.

Šajā sakarā tiesas kolēģija jau iepriekš konstatēja, ka, izdarot attiecīgas izmaiņas, proti, domstarpību protokolā, izsakot sākotnēji prasītāja 2000.gada 19.janvāra sagatavotajā redakcijā ietvertos atsevišķus nomas līguma punktus citā redakcijā, līgumslēdzēji ir vienojušies par galīgo attiecīgo punktu redakciju, kas izteikta domstarpību protokolā. Fakts, ka ar domstarpību protokolu ir grozīta sākotnējā prasītāja piedāvātā nomas līguma redakcija, izriet no paša prasītāja sagatavotā nomas līguma uzteikuma, kurā norādīts, ka "… uzteic ar SIA /Nosaukums A/ noslēgto 2000.gada 27.aprīļa parakstīto Ilgtermiņa zemes nomas līgumu, grozītu ar 2000.gada 27.aprīļa Domstarpību protokolu" (*1.sējuma 192.-194.lapa*). Līdz ar to apelācijas instances tiesa vadās no domstarpību protokola II daļas nomas līguma 1.2.punkta redakcijas (*turpmāk – nomas līguma 1.2.punkts*).

Novērtējot nomas līguma nosaukumā ietverto norādi, ka zemes nomas maksa tiek noteikta 2000.gadam, kopsakarā ar nomas līguma 1.2.punktu, kurā atkal tiek minēts, ka nomas maksa noteikta 2000.gadam, par kuru aprēķināta nomas maksa, iztulkojot to saturu un nozīmi pēc būtības, tiesas kolēģijai nav šaubu, ka puses pielīgušas konkrētu un nepārprotamu nomas maksas apmēru 2000.gadam, nosakot to 403,99 Ls apmērā, kas atbilst 5% no zemes kadastrālās vērtības, ko sapratušas arī puses, pašrocīgi parakstot gan nomas līgumu, gan domstarpību protokolu ar tajā izteiktajiem grozījumiem sākotnējai nomas līguma 1.2.punkta redakcijai. Par to liecina arī nomas līguma 7.lapā norādītā atsauce uz Civillikuma 2141.pantu un norāde, ka: "Patreiz nomas maksu nosaka 1997.g.23.V "Par zemes reformu LR pilsētās" pieņemtajā likumā 12.p.2.p. zemes nomas maksa privatizētiem uzņēmumiem 5% no zemes kadastrālās vērtības."

Tātad par turpmākajiem gadiem, sākot no 2001.gada 1.janvāra, nomas maksa jāaprēķina, vadoties pēc Civillikuma 2123.panta nosacījumiem (*ja par nomas vai īres maksu nav nekas noteikti norunāts, bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi vai īrējusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti*) un par periodu no 2001.gada 1.janvāra nomniekam jāmaksā nomas maksa 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

[17.2] Tiesas kolēģija nekonstatē, ka nomas līguma 1.2.punktā vai kādā citā nomas līguma punktā ar attiecīgiem domstarpību protokolā izdarītiem grozījumiem, līdzēji būtu vienojušies, ka, mainoties likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" noteiktajam maksimālajam nomas maksas apmēram piespiedu nomas attiecībās, mainās arī atbildētājai maksājamās nomas maksas apmērs, proti, no 2011.gada 1.janvāra no 5% uz 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Savukārt, ja šādu vienošanos puses nav iekļāvušas nomas līgumā, pastāvot piespiedu nomas attiecībām, kas izveidojušās uz likuma pamata, tās var tiesiski risināt dažādi, piemēram: 1) abas puses vienojas par zemes nomas attiecībām; 2) ja puses nespēj vienoties, pēc ieinteresētās personas prasības pieteikuma, pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru nosaka tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas. Citiem vārdiem, izskatot strīdu par nomas maksas noteikšanu, tiesa nosaka nomas maksu, ievērojot likumā noteiktos nomas maksas ierobežojumus (*Civillikuma 2124.pants*).

[17.3] Tātad primāri pusēm ir jāvienojas par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulēšanu savā starpā, konkrētajā gadījumā – par nomas maksas apmēra palielināšanu, nepārsniedzot iepriekš minētajā likumā paredzēto maksimālo apmēru. Jāņem vērā, ka viena puse nevar uzspiest otrai pusei savu subjektīvu vēlmi palielināt nomas maksas apmēru, pusēm ir nepieciešams savstarpēji saistīties, noslēdzot attiecīgu vienošanos atbilstoši brīvprātības principam.

Lietā noskaidrots un par to nav strīda, ka puses labprātīgi nav vienojušās par nomas maksas apmēra palielināšanu. To apliecina lietas materiālos esošās atbildētājas atbildes vēstules uz prasītāja iesniegtajiem piedāvājumiem par nomas līguma noteikumu grozījumiem, kas datētas ar 2011.gada 9.augustu un 2015.gada 8.jūniju (*1.sējuma 54., 56.lapa*), kā arī prasītāja 2015.gada 29.jūnija atbildes vēstule atbildētājai (*1.sējuma 192.-194.lapa*). No atbildētājas 2011.gada 9.augusta vēstules nav saprotams par kādu nomas maksas apmēru puses nav varējušas vienoties, taču no lietas materiālos esošajiem rēķiniem, kurus prasītājs izrakstījis atbildētājai par 2011. un 2013.gadu, prasītā nomas maksa aprēķināta nevis, piemērojot likumā noteikto nomas maksas apmēru 6% no zemes kadastrālās vērtības, kā to šobrīd, aprēķinot nomas maksas parādu piemērojis prasītājs, bet, piemēram, 2011.gada rēķinā, piemērojot tajā nenorādītu procentu apmēru no tirgus cenām, uzņēmuma kapitāla apgrozījuma un peļņas, komunikācijas zemes īpašnieka, tuvu centrs plus nodoklis zemes, komercdarbība (*1.sējuma 119.lapa*), 2013.gada rēķinā nomas maksa aprēķināta 10% apmērā no tirgus cenas (apbūves vai komunikācijas) (*1.sējuma 124.lapa*). Tikai 2014.gada izrakstītajā rēķinā prasītājs nomas maksu aprēķinājis 6% apmērā no zemes vienības vērtības (*1.sējuma 127.lapa*).

[17.4] 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 (*Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr.SKC-226/2016*).

Šajā sakarā norādāms, ka civilprocesā darbojas dispozivitātes princips, proti, tā ir pušu brīva rīcība ar savām subjektīvajām tiesībām un to aizsardzības procesuālajiem līdzekļiem. Tas nozīmē, ka puses procesuālajām darbībām nepiemīt pienākuma raksturs. Procesuālo tiesību izmantošana ir atkarīga no puses ieskatiem.

Prasītājs tiesā prasību par nomas maksas apmēra palielināšanu nav cēlis, uzskatot, ka no 2011.gada 1.janvāra zemes piespiedu nomas attiecībās, mainoties likumam, neceļot attiecīgu prasību tiesā par nomas maksas apmēra grozīšanu, automātiski palielinās nomnieka maksājamās nomas maksas apmērs uz 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Pie iepriekš norādītajiem apstākļiem, šādu prasītāja viedokli nevar atzīt par pamatotu.

Tā kā zemes īpašnieks, vēloties palielināt nomas maksas apmēru, šādu prasījumu tiesā nav cēlis, tiesa pati bez attiecīga strīda izskatīšanas nevar palielināt nomas maksas apmēru. Kā jau norādīts iepriekš, ievērojot Civillikuma 2123.panta nosacījumus, par periodu no 2001.gada 1.janvāra nomniekam jāmaksā nomas maksa 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Šāds nomas maksas apmērs attiecināms arī uz turpmāko periodu pēc nomas līguma izbeigšanas līdz jaunas vienošanās panākšanai vai tiesas spriedumam, ar kuru noteikts (palielināts) maksājamās nomas maksas apmērs. No konta pārskata redzams, ka atbildētāja šādā apmērā nomas maksu turpinājusi maksāt arī pēc 2016.gada 1.janvāra (*2.sējuma 23.lapa*).

[18] Prasītājs lūdzis piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu 357,67 EUR par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim, ko prasītājs aprēķinājis, ņemot vērā nomas maksas apmēru 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, sākot no 2011.gada, ieskaitot no atbildētājas saņemtos nomas maksājumus vecākajā parādā. Ņemot vērā nomas līgumā pielīgto, ka par 312 m^2 zemes lietošanu nomas maksa netiek prasīta, bet par šo platību nomnieks maksā maksu, kas nepārsniedz nekustamā īpašuma nodokli, prasītājs aprēķinājis maksājamo atlīdzību, vadoties no attiecīgajā periodā maksājamā nekustamā īpašuma nodokļa apmēra.

Pie iepriekš norādītajiem apstākļiem tiesas kolēģija prasītāja nomas maksas parāda aprēķinu uzskata par nepamatotu.

[18.1] Nav apšaubāms, ka atbildētāja SIA /Nosaukums A/ strīdus periodā prasītājam maksājusi nomas maksu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības un līdztekus kompensējusi arī zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli, ievērojot likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos" 12.panta $2.^1$ daļā noteikto termiņa ierobežojumu, kā arī maksājusi atlīdzību par 312 m^2 zemes lietošanu. To neapstrīd arī prasītāja pārstāvis.

Faktu, ka atbildētājai prasītajā laika periodā no 2011.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim nav izveidojies nomas maksas parāds, apliecina lietas materiālos esošie pierādījumi – prasītāja konta pārskati par laika periodu no 2004.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 3.maijam (*1.sējuma 97.-99.lapa*) , 2011.gada 18.maija maksājuma uzdevums Nr.107, 2012.gada 20.jūnija maksājuma uzdevums Nr.244, 2012.gada 21.jūnija maksājuma uzdevums Nr.245, 2013.gada 1.marta maksājuma uzdevums Nr.304, 2014.gada 4.februāra maksājuma uzdevums Nr.379, 2015.gada 28.janvāra maksājums Nr.25020 (*1.sējuma 118., 120., 121., 123., 126., 129.lapa*), SIA /Nosaukums A/ 2012.gada 21.jūnija paziņojums Nr.G-26, 2013.gada 1.marta paziņojums Nr.40, 2014.gada 4.februāra paziņojums Nr.24, 2015.gada 28.janvāra paziņojums Nr.19 par nomas maksas aprēķināšanas un samaksas kārtību (*1.sējuma 122., 125., 128., 130.lapa*). Tāpat no minētajiem pierādījumiem kopsakarā ar Valsts zemes dienesta 2011.gada 2.marta izziņu Nr.10-02/21243 un Limbažu novada pašvaldības 2011.gada 13.jūlija izziņu Nr.9-2/776 par nekustamā īpašuma nodokli 2011.gadam, maksāšanas paziņojumiem par nekustamā īpašuma nodokli 2012., 2013., 2014., 2015.gadam, konstatējams, ka atbildētāja ir kompensējusi arī zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokli (*1.sējuma 91., 92., 93., 94., 95., 96.lapa*).

Tā kā tiesas kolēģija nekonstatē nomas maksas parādu par prasīto laika periodu (par 2012.-2015.gadu), prasītāja prasība šajā daļā kā nepamatota ir noraidāma.

[18.2] Prasītājs aprēķinājis un lūdzis piedzīt līgumiskos nokavējuma procentus 225,11 EUR par laika posmu līdz 2015.gada 31.decembrim, likumiskos nokavējuma procentus 53,24 EUR par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.oktobrim, un noteikt prasītājam tiesības saņemt no atbildētājas nokavējuma procentus 6% gadā no kopējās parāda summas 636,02 EUR par laika posmu no 2019.gada 1.novembra līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai). Prasītājs šos prasījumus saistījis ar apstākli, ka atbildētāja, nemaksājot nomas maksu likumā noteiktajā apmērā – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, ir pieļāvusi maksājumu kavējumus.

Nekonstatējot nokavētus nomas maksas maksājumus, tiesas kolēģijai nav pamata lemt par līgumisko nokavējuma procentu un likumisko procentu piedziņu un prasība šajā daļā ir noraidāma.

[19] Pirmās instances tiesa, pilnīgi noraidot prasību nav vispusīgi un objektīvi novērtējusi pierādījumus lietā un tiesas spriedumā norādītie secinājumi, argumenti neatbilst lietas faktiskajiem apstākļiem.

[20] Prasītājs /pers. A/lūdzis piedzīt no atbildētājas SIA /Nosaukums A/ visus tiesāšanās izdevumus.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 33.pantu tiesāšanās izdevumi ir tiesas izdevumi - valsts nodeva, kancelejas nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, un ar lietas vešanu saistītie izdevumi, tajā skaitā, izdevumi par advokāta palīdzību, izdevumi sakarā ar ierašanos uz tiesas sēdēm, ar pierādījumu savākšanu saistītie izdevumi.

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

Prasītājs /pers. A/samaksājis valsts nodevu 71,14 EUR + 71,14 EUR (*1.sējuma 19.lapa*) par nemantisku prasību jeb prasību par ieraksta grozīšanu zemesgrāmatā un pienākumu uzlikšanu, kuru noraidījusi gan pirmās instances tiesa, gan apelācijas instances tiesa un spriedums šajā daļā ir stājies spēkā.

Prasītājs samaksājis valsts nodevu 71,14 EUR par nemantisku prasību jeb piespiedu nomas objekta noteikšanu un 71,14 EUR par mantisku prasību jeb nomas maksas parāda un nokavējuma procentu piedziņu (*1.sējuma 17., 19., 105.lapa*), kā arī valsts nodevu par apelācijas sūdzību 284,56 EUR (*2.sējuma 20.lapa*).

Daļēji apmierinot prasību, no atbildētājas SIA /Nosaukums A/ prasītāja /pers. A/ labā piedzenama valsts nodeva 142,28 EUR.

[20.2] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta otro daļu ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji.

[20.3] Atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 2.punktam atlīdzināmi ceļa un uzturēšanās izdevumi sakarā ar ierašanos tiesas sēdē. Ceļa izdevumi sakarā ar ierašanos uz tiesas sēdēm aprēķināmi pēc Ministru kabineta noteiktajām likmēm komandējuma izdevumu atlīdzībai. Ministru kabineta 2010.gada 12.oktobra noteikumi Nr.969 "Kārtība, kādā atlīdzināmi ar komandējumiem saistītie izdevumi" noteic, ka ceļa (transporta) izdevumus apmaksā par degvielu saskaņā ar brauciena maršrutu un kilometrāžu, kā arī nepieciešamo attiecīgās markas degvielas daudzumu.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītāja /pers. A/ pārstāvim ir radušies ar lietas vešanu saistītie izdevumi sakarā ar ierašanos uz tiesas sēdēm pirmās instances un apelācijas instances tiesā, ko apliecina pierādījumi par ceļa izdevumiem (*1.sējuma 188., 196.lapa, 2.sējuma 61., 143.lapa*). Ceļa izdevumi, ierodoties Limbažu rajona tiesā uz tiesas sēdi 2016.gada 9.februārī 21,81 EUR (rēķinot 10 litri uz 100 km, attālumu 204 km un degvielas cenu 1,069 EUR uz litru), 2016.gada 2.martā 20,31 EUR (rēķinot 10 litri uz 100 km, attālumu 194 km un degvielas cenu 1,047 EUR uz litru), ierodoties Vidzemes apgabaltiesā uz tiesas sēdi 2017.gada 31.janvārī 16,64 EUR (rēķinot 10 litri uz 100 km, attālumu 208 km un degvielas cenu 1,269/1,253 EUR uz litru), 2019.gada 5.novembrī 18,58 EUR (rēķinot 10 litri uz 100 km, attālumu 208 km un degvielas cenu 1,329 EUR uz litru), kopā 77,34 EUR.

[20.4] Atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 3.punktam atlīdzināmi izdevumi sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu – to faktiskajā apmērā.

Prasītājs iesniedzis izdevumu aprēķinu sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu un to pamatojošos dokumentus kopsummā par 94,24 EUR (*1.sējuma 136.-169.lapa, 2.sējuma 65.-67.,141.lapa*).

Tā kā ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 14.februāra spriedumu ir noraidīta prasība daļā par atzīmes grozīšanu zemesgrāmatā un spriedums šajā daļā ir stājies likumīgā spēkā (*2.sējuma 76.-83.lapa, 110.- 127.lapa*), kā arī noraidīta prasība daļā par nomas maksas parāda, līgumisko nokavējuma procentu un likumisko procentu piedziņu, tiesas kolēģija

neuzskata, ka būtu atlīdzināmi prasītāja izdevumi to pierādījumu savākšanai, kas attiecas uz minētajiem prasījumiem (*pēc prasītāja iesniegtā galīgā aprēķina 3.punkta pozīcijas no 2.-13., 2.sējuma 141.lapa*). Tiesas kolēģija uzskata, ka daļēji apmierinot prasību par piespiedu nomas objekta noteikšanu, ir kompensējami izdevumi tādu pierādījumu iegūšanai, kas pamato šo prasījumu, šajā gadījumā izdevumi par Valsts zemes dienesta 2014.gada 14.novembra kadastra izziņu un 2015.gada 15.decembra kadastra izziņu par zemes vienības daļu, kuru iegūšanas izmaksas ir 32,03 EUR (*1.sējuma 137., 165.-169.lapa*). Pārējā daļā prasītāja lūgums par izdevumu 62,21 EUR piedziņu sakarā ar pierādījumu iegūšanu ir noraidāms.

[20.5] Atbildētāja SIA /Nosaukums A/ lūgusi piedzīt no prasītāja atbildētājas labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta atlīdzības samaksai apelācijas instances tiesā 500 EUR apmērā (*2.sējuma 60., 68., 69.lapa*).

Tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētājas lūgums ir noraidāms, jo atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta trešajai daļai, tikai tad, ja prasība noraidīta, ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam. Līdz ar to gadījumos, ja tiesa tikai daļēji apmierinājusi prasību un piedzinusi kaut vai naudas izteiksmē pavisam niecīgu summu, atbildētāja nevar prasīt tiesu pārnest izdevumus advokāta atlīdzības samaksai uz prasītāju. Prasības daļēja apmierināšana apstiprina to, ka atbildētāja ir aizskārusi prasītāja civilās tiesības un prasītāja vēršanās tiesā ir bijusi pamatota.

[20.6] No lietas materiāliem – uzziņas par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem (*2.sējuma 134.lapa*) redzams, ka ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu apelācijas instances tiesā kopsummā ir 1,12 EUR.

Ņemot vērā Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 14.februāra spriedumā no prasītāja piedzīto ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu summu, kuru prasītājs pēc sprieduma šajā daļā stāšanās likumīgā spēkā ir samaksājis, kā arī sākotnēji samaksāto summu, kopsummā 13,75 EUR (1.sējuma 18.lapa, 2.sējuma 131.lapa), daļēji apmierinot prasību, no atbildētājas SIA /Nosaukums A/ valsts labā piedzenami 1,12 EUR (*Civilprocesa likuma 42.pants, 39.panta pirmās daļas 5.punkts*).

[21] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam nosakāms 10 dienu termiņš no sprieduma spēkā stāšanās dienas sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432., 434.pantu, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Noteikt, ka starp /pers. A/, personas kods /personas kods/, un SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, no 2016.gada 1.janvāra pastāvošajās zemes piespiedu nomas attiecībās nomā atrodas zemes vienības daļa 9000 m^2 platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs K/, pārējā daļā prasību par nomas objekta noteikšanu noraidīt.

Noraidīt prasību daļā par nomas maksas parāda 2012.-2015.gadam 357,67 EUR, līgumisko nokavējuma procentu par laika posmu līdz 2015.gada 31.decembrim 225,11 EUR un likumisko nokavējuma procentu par laika posmu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.oktobrim 53,24 EUR piedziņu, tiesību atzīšanu saņemt likumiskos nokavējuma procentus līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Piedzīt no SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesāšanās izdevumus: valsts nodevu 142,28 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus sakarā ar ierašanos uz tiesas sēdēm 77,34 EUR un rakstveida pierādījumu iegūšanu 32,03 EUR, kopā 251,65 EUR, noraidot prasību daļā par pārējo tiesāšanās izdevumu piedziņu.

Piedzīt no SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,12 EUR.

Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa valsts labā veicama, kā saņēmēju norādot Tiesu administrāciju, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, konta Nr./konta numurs/, saņēmēja banka: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, norādot datus personas vai lietas identificēšanai.

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

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās Senātā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Bakmane

Tiesnese E.Knēgere

Tiesnese I.Pinne