Lietas arhīva Nr. C-0297-20/14
ECLI:LV:VRT:2020:0115.C71161519.6.S

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā
Gulbenē 2020.gada 15.janvārī

Vidzemes rajona tiesa
tiesnese R.Medne,
sekretāre I.Ločmele,
piedaloties prasītājas pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Valsts amatpersona,
atbildētājam /pers. A/
atklātā tiesas sēdē 2019.gada 17.decembrī izskatīja civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. A/ par turpmāko nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[2018.ģada 27.decembrī /pers. B/ pilnvarotā pārstāve /pers. C/ Vidzemes rajona tiesā cēlusi prasību par nesaņemto nomas maksu un turpmāko nomas maksas noteikšanu. 2019. gada 4.septembrī prasītājas pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Valsts amatpersona iesniegusi tiesā prasības priekšmeta precizējumus.

[1.1] Prasītāja lūdz

1. noteikt turpmāko nomas maksu 170 EUR/gadā ņemot vērā, ka zemes gabals ir 10600 m^2:151 garāža=70,20 m^2 platībā, kuru zemes īpašniece nevar izmantot savām vajadzībām, jo visu šo platību aizņem garāžas un to pievedceļi;

2. atzīt, ka laika posmā no 2011.gada 31.decembra līdz 2013. gada 4.septembrim starp prasītāju un atbildētāju pastāvēja līgumattiecības, parāds EUR 215,75 un laika periodā no 05.09.2013.līdz 2018. gada27.12. starp /pers. B/ kā iznomātāju un atbildētāju, kā nomnieku pastāv faktiskās zemes nomas attiecības parāds 902,38 X2= EUR 1804,76 un piedzīt no atbildētāja par labu /pers. B/ nomas maksas parādu 2020,51 EUR;

3. piedzīt no atbildētāja visus ar tiesvedību saistītos izdevumus faktiskajā apmērā.

[2] Prasībā norādīti zemāk minētie argumenti.

[2.1] 1997.gada 5.septembrī Madonas pilsētas domes zemes komisija ar lēmumu Nr. 51 atzina īpašuma tiesības uz 1940.gadā /pers. D/ piederošo 130934 m^2 lielu zemes īpašumu /nosaukums/ Madonā īpašnieka mazmeitai /pers. B/, tagad Kasperavičai, personas kods /personas kods/.

/pers. B/ nebija iespējas atgūt līdzvērtīgu zemes gabalu, jo viņai to /pilsētas nosaukums/ dome nepiedāvāja un diez vai /pilsētas nosaukums/ būtu līdzīgs 130934 m^2 brīvs zemes īpašums ko piedāvāt, garāžas atradās pa vidu šim zemes gabalam.

[2.2] 01.11.1997. /pers. B/ nostiprināja savas īpašuma tiesības /pilsētas nosaukums/ zemesgrāmatu nodaļā.

[2.3] Uz zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs A/, kura platība ir 10622 m^2, atrodas 5 garāžu būves (5 rindas ar garāžām) ar kadastra apzīmējumiem /numuri/, bet 2001.gadā pieņemot mantojumu šis garāžas nebija kā apgrūtinājums un adresi /adrese A/, kuru īpašuma tiesības līdz šim nav atzītas nevienai personai, bet kuras lieto fiziskas personas.

[2.4] Norāda, ka 6% ierobežojums attiecās uz daudzdzīvokļu mājām, nevis garāžām, kas ir greznuma priekšmets. Nomas maksu nevar noteikt vadoties no kadastrālās vērtības , jo uzbūvēto garāžu dēļ zemei ir noteikts apgrūtinājuma korekcijas koeficients tādēļ kadastrālā vērtība ir daudzkārtīgi pazemināta.

[2.5] Norāda, ka no 2011.gada starp zemes īpašnieci un atbildētājiem notika tiesvedība, bet par cik nomas maksa lietā netika skatīta zemes īpašniece ir spiesta sniegt prasību par turpmāko nomas maksas noteikšanu, kā arī par periodu no 2011.gada līdz lietas izskatīšanas datumam.

[2.6] /pers. B/ pieder zemes gabals /nosaukums/ uz kura atrodas garāžu Nr. /numurs/ un /numurs/ būve, kuras lieto atbildētājs /pers. A/ vai viņa nomnieki.

Konkrētajā gadījumā atbildētājs šobrīd lieto prasītājas zemi par to nemaksājot. Atbildētājs no 2008. 09.05. noslēdza nomas līgumu.

[2.7] Par nomas maksas aprēķinu norāda, ka tie ir 7gadi X 170,75 EUR /gadā, kā to maksājuši pārējie garāžu lietotāji un tāda maksa bija zemes nomas līgumā, kā arī noteikt šādu maksu turpmākajiem gadiem.

[2.8] Prasītāja norāda, ka pamatojoties uz Civilprocesa likuma 5.pantu piemērojot tiesību normas, tiesa ņem vērā judikatūru. Lūdz ņemt vērā Augstākās Tiesas Senāta 21.04.2010. spriedumu lietā Nr. SKC-97/2010, kur senāts ir paskaidrojis, ka tiesai jāapsver vai piespriestā nomas maksa ir samērīga, 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 lietā Nr. C05022011. PAC-0439-14., C05029411, C05029611- tieši par garāžām /adrese A/ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta ir atzinusi par pamatotu nomas maksu 60 LS vai 84 EUR gadā. 2013.gada Atsaucās uz 30.septembra Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas identiskā/ analoģiskā lietā Nr. C05022011, PAC-0406/2013- strīds par šo pašu zemes gabalu un šīm pašam garāžām, atsaucas arī uz citiem spriedumiem (prasības pieteikuma 4.-7.lapa). Norāda, ka Augstākajā tiesā jau ir izskatītas civillietas ar citiem garāžu lietotājiem par kasācijas sūdzības iesniedzējas zemes izmantošanu, piemēram, par nomas maksas noteikšanu 85,27 EUR gadā civillietās Nr. C05020612, C05022011, C05029411, C05029611. Likums piemērojams attiecībā uz visām personām vienlīdzīgi.

[2.9] Prasības pieteikuma 7.lapā prasītāja norādījusi ieņēmumu- izdevumu aprēķinu pa pozīcijām – norādot, ka ja visi garāžu lietotāji maksātu 60Ls gadā, tad peļņa būtu 9060 Ls gadā (izdevumi)-7764,60 Ls gadā (ieņēmumi)= 1295,40 Ls gadā vai 107,95 Ls mēnesī. Pozīcija Nr. 2 kāda tā ir šobrīd norāda, kad apmēram 15 garāžu lietotāji (līdz 2014.gadam) maksā 60 Ls gadā un aptuveni 30 garāžu lietotāji maksā 6 Ls gadā un pārējie nemaksā neko, tad zaudējumi ir 6088,80 (izdevumi)-1080 (ieņēmumi)=5008,80 Ls gadā vai – 417,40 Ls mēnesī zaudējumi.

[2.10] Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas biedra īpašumu vērtētāja /vārds, uzvārds/ SIA /Nosaukums A/ valdes locekļa 2013.08.28. nekustamā īpašuma – zemes gabala /nosaukums/, /adrese A/ vērtējums, kurā tiek norādīts, ka zemes nomas maksa ir 0,10 Ls/m2- mēnesī.

Norāda, ka izskatot lietu, tiesai būtu jāņem vērā, ka garāža fiziskajai personai ir greznuma, nevis pirmās nepieciešamības priekšmets, ka garāža atrodas izdevīgā vietā- pilsētā, ka nomnieks šo zemi lieto, ne tikai, lai uzturētu savu lietojamo būvi, bet arī regulāri braucot pa pievedceļiem ar mašīnu, kas ir ļoti intensīvs zemes izmantošanas veids. Jāņem vērā arī paša nomnieka negodprātīga rīcība- ilgstošā nomas maksas nemaksāšana par minimālajā apmērā.

[2.11] Norāda, ka zemes gabala kopējā vērtība 84 000 Ls -7,90 Ls/m^2. Zemes gabals 10600 m^2/151 garāža=70,20 m^2 platībā /nosaukums/ /pilsētas nosaukums/, kas sevī ietver garāžas apbūvēto laukumu apmēram -25 m^2, jo nav datu par to, cik dabā aizņem šī garāža un pievedceļi, līdz ar to faktiski tiek izmantots viss zemes gabals 10 600 m^2, jo atlikušo zemi nav iespējams lietot.

Lūdz noteikt arī turpmāko nomas maksu 120 Ls vai 170 EUR/ gadā, kā tas bija pielīgts 2008.gada noslēgtajiem nomas līgumiem starp atbildētājiem un zemes īpašnieci /pers. B/. Norāda, ka atsaucoties uz Augstākās Tiesas Senāta 2002. gada 9.oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-551 motīvi daļā norādīto, nomas maksas apmērs nosakāms izvērtējot zemes gabala atrašanās vietu un apstākļus, kādam mērķim ēka, kura atrodas uz zemes gabala, tiek izmantota. Garāžas atrodas pilsētas centrā, darījuma iestāžu un komercapbūves teritorijā, kur pat agrāk nebija iekļauta garāžu būvniecība. Blakus šim zemes gabalam ir lielveikali degvielas uzpildes stacija, aiz zemes gabala atrodas pilsētas slimnīca.

[3] Prasība pamatota ar Civillikuma 3.,1770.-1773.,1775.,1779.,2112.-2156., 2119., 2120.pantu.

[4] Atbildētājs/pers. A/ rakstveida paskaidrojumos (lietas 41.lapa), prasību neatzīst, norādot, ka Augstākās Tiesas Civillietu departamentā atrodas lieta C05022612/CA0027-18/7 par /pers. B/ kasācijas sūdzību lietā par /pers. B/ īpašuma tiesību atzīšanu uz garāžām Nr. /numurs/ un /numurs/ /adrese A/ un nomas maksas piedziņu no /pers. A/. Apelācijas instances tiesa, Vidzemes apgabaltiesa jau ir lēmusi par taisnīgu zemes nomas maksas apjomu (Vidzemes apgabaltiesas 2018.gada 30.novembra lēmums), proti, 10% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[5] Prasītājas pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Valsts amatpersona tiesas sēdē 2019. 2019. gada 31.oktobrī un 17.decembrī uzturēja lietā iesniegto prasījumu un tās precizējumus, un norādīja, ka uztur prasībā norādīto pirmo punktu par turpmākās nomas maksas noteikšanu, precizēja prasības otro punktu, norādot, ka līdz piedzīt nomas maksas parādu par laika periodu no 2011. gada 31.decembra līdz 2013. gada 4.septembrim 215,75 *euro* apmērā, kad starp pusēm pastāvēja līgumiskās nomas attiecības un par faktiskajām nomas attiecībām par laika periodu no 05.09.2013. līdz 27.12.2018. EUR1804,76, kopā 2020,51 EUR, un papildu paskaidroja, ka nomas maksas lielums ir jānosaka atbilstoši Civillikuma 1038.pantam, īpašniekam ir tiesības gūt peļņu. Nevar ņemt vērā kadastrālo vērtību, jo ir samazināta kadastrālā vērtība dēļ apbūves, garāžas ir apgrūtinājums šim zemes gabalam. Ir arī Vidzemes apgabaltiesas 29.05.2019. gada spriedums, ar kuru noteikta nomas maksa 34 *euro* gadā, 2019.gada 04.11. tiesa nospriedusi, ka nomas maksa ir 60 *euro* gadā. Zemes gabalam tieši garāžas padara kadastrālo vērtību tik zemu, kas ir apgrūtinājums. Garāžu īpašnieki nemaksā nomas maksas, par sniegtajiem un saņemtajiem pakalpojumiem Kasperaviča ir parādā 14000 *euro* apsaimniekotājam.

[5.1] Atbildētājs/pers. A/ tiesas sēdē 2019.gada 31.oktobrī un 17.decembrī atzina prasību, ka zemes noma turpmāk jānosaka 8,54 *euro* gadā, neatzina parāda summas, atzina, ka parāds par nomas maksas nemaksāšanu izveidojies prasītājas norādītajā laikā un papildus paskaidroja, ka nav pierādījumu, ka zemes īpašniecei ir kādi izdevumi, visus šos gadus īpašniece neko nav darījusi zemes gabala apsaimniekošanā, tajā norādītajā zemes stūriti /pers. B/ var darīt visu ko viņa vēlas. Atzīst maksāt 10% nomas maksu no zemes kadastrālās vērtības.

Motīvu daļa

[6] Tiesa, pārbaudot un novērtējot lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

[7] Tiesa konstatē un atzīst, ka lietā nav strīda un to apstiprina lietas materiālos esošā Zemesgrāmatu apliecības kopija (lietas 13.lapa), ka /pers. B/ 1997.gada 7.novembrī ir reģistrēta kā nekustamā īpašuma /nosaukums/ /pilsētas nosaukums/ īpašniece. Nekustamais īpašuma kadastra Nr. /numurs A/.

[8] Lietā ir noskaidrots un nav strīda, ka uz /pers. B/ piederošā zemes īpašuma /nosaukums/pilnīgi vai daļēji atrodas padomju gados celtas piecas būves- garāžas, kuras zemesgrāmatā norādītas kā lietu tiesība, kas apgrūtina zemes īpašumu.

[9] Būves sastāvā ietilpst 28 garāžu boksi, tajā skaitā strīdus garāža Nr./numurs/, kurai piešķirta atsevišķa adrese, pamatojoties uz /pilsētas nosaukums/ pilsētas domes 2006. gada 28. decembra Protokolu Nr. /numurs/ (lietas 113.-117.lapa).

[10] Prasītājas pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Valsts amatpersona ar lietā izteiktajiem prasības priekšmeta precizējumiem uztur prasījumu par turpmākas nomas maksas noteikšanu un uztur prasījumu par nomas maksas parāda piedziņu par līgumisko attiecību periodu starp pusēm no 31.12.2011. līdz 04.09.2013. par summu EUR 215,75 EUR. Par pušu faktisko nomas attiecību periodu no 05.09.2013. līdz 27.12.2018. 1804,76 EUR apmērā, kopējā summa 2020,51 EUR.

[11] Atbildētājs prasījumu par parāda piedziņu norādītajā apmērā neatzīst, neatzīst nomas maksas apmēru 170 EUR gadā, norāda, ka nomas maksa nosakāma, ņemot vērā jau izspriestajās līdzīgās lietās noteikto, kad nomas maksu nosaka kadastrālās vērtības apmērā.

[12] Atbildētājs savos paskaidrojumos neapstrīd faktu, ka atbildētājam ar prasītāju pastāvējušas zemes nomas attiecības, atbildētājs rakstveida paskaidrojumos ir norādījis, ka pusēm pastāv strīds par īpašuma tiesībām uz šajā prasībā minēto garāžu nr. /numurs/ un /numurs/, strīds vēl nav izskatīts cita tiesvedībā.

[12.1] Ar atbildētāja lietā iesniegto 2018. gada 30.novembra Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedumu /pers. A/ atzītas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – garāžu Nr. /numurs/. un Nr. /numurs/, /adrese A/, kadastra apzīmējums. Tiesas spriedums nav stājies likumīgā spēkā(lietas 48.-74.lapa).

Tiesa atzīst, ka starp pusēm lietā pastāv strīds par turpmāko nomas maksas apmēru, kā arī no atbildētāja paskaidrojumiem, izriet, ka atbildētājs norāda, ka nomas maksa ir nosakāma atbilstoši zemes kadastrālajai vērtībai un neatzīstot arī prasītājas norādīto zemes lielumu 70 m^2.

[13] Lietā atrodas prasītājas iesniegtais Zemesgabala nomas līgums Nr. /numurs/ un /numurs/ (lietas 16.-19.lapa), kas pastiprina, ka 2008. gada 5.septembrī starp /pers. B/ pilnvaroto pārstāvi /pers. E/ un /pers. A/ par iznomātājam piederošā visa zemes īpašuma 10622 m^2 platībā, ar kadastra Nr. /numurs A/, kas atrodas /pilsētas nosaukums/ /nosaukums/daļu (aptuveni 40 m^2) platībā zem garāžas Nr. /nosaukums/ un Nr. /numurs/ un daļu koplietošanas ceļa, kas turpmāk tekstā saukts Nomas objekts.

Līguma 2.1. punkts nosaka, ka Nomnieks par zemesgabala nomu maksā nomas maksu Ls 10 (desmit latus) mēnesī.

Līguma 5.1. punktā noteikts, ka līgums ir spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā 5 (piecus gadus) vai arī līdz brīdim, kamēr Puses abpusēji rakstveida paziņojuma veidā ir vienojušās to lauzt. Uz līgumiem ar roku izdarīts ieraksts, ka nomas maksa no 05.09.2008.-05.09.2009. vienreizējs maksājums 90 lati mēneša laikā no noslēgšanas brīža, ja netiek samaksāts mēneša laikā vienreizējs maksājums nav spēkā.

[14] Tiesa atzīst, ka lietā nepastāv strīds par to, ka starp prasītāju un atbildētāju 2008. gada 5.septembrī tika noslēgts zemes gabala nomas līgums, par zemes platības aptuveni 40 m^2. Tiesa atzīst, ka noslēgtais Zemesgabala nomas līgums Nr. /numurs/ un nr. /numurs/ ir terminēts līgums ar termiņa beigām 2013. gada 5.septembri.

[14.1]Lietā starp pusēm pastāv strīds par zemes gabala platību, kas atrodas zem garāžām, pievedceļu platību, jo prasītāja savā prasībā līdz noteikt zemes gabala platību 70,20 m^2 platībā, savukārt atbildētājs šādu prasību paskaidrojumos neatzīst.

[15] Tiesa atzīst, ka nav pamata atzīt, ka zemes nomas tiesiskās attiecības starp pusēm pastāvēja un pastāv par 70,20 m^2 lielu platību, jo no lietas materiāliem ar lietā pašas prasītājas iesniegto Zemes gabala nomas līgumu, kas tika noslēgts 2008.gada 5.septembrī starp pusēm, redzams, ka līgums slēgts par aptuveni 40 m^2 platību. Zemes nomas līgums nepārprotami norāda, ka prasītāja kā iznomātāja nodod nomai zemi 40 m^2 kopplatībā, uz kuras atrodas nomnieku garāžas.

[15.1] Tiesa atzīst, ka prasītājas prasībā norādītais nomājamā platības aprēķins par 70,20 m^2 platību nav pamatots un pierādīts. Prasītāja savā prasībā pirmajā punktā norāda, ka ,,ņemot vērā, ka zemes gabals ir 10600 m^2:151 garāža= 70,20 m^2 platībā, kuru zemes īpašniece nevar izmantot savām vajadzībām, jo visu šo platību aizņem garāžas un to pievedceļi".

[15.2]Prasītāja savas prasības pamatojumam prasības pieteikumam ir pievienojusi Valsts zemes dienesta uzziņu (lietas 126., 127.lapa), no kuras izriet, ka zemes gabals /nosaukums/ /pilsētas nosaukums/, kadastra numurs /numurs A/, sastāv no vienas zemes vienības, adrese: /adrese A/, kadastra apzīmējums /numurs A/, platība-1.0622 ha.

[15.3] Lai arī prasītāja lietā ir iesniegusi rakstveida pierādījumus par zemes gabala apmēru 10600 m^2 platībā, tiesa atzīst, ka prasītāja lietā nav iesniegusi un pierādījusi savu prasījumu, kas apstiprina prasības 1. punktā norādīto garāžu skaitu 151. No lietā esošā prasītājas iesniegtā 2006. gada 28.decembra /pilsētas nosaukums/ pilsētas domes protokola Nr. /numurs/ (lietas 63.-67.lapa), redzams, ka pēc adreses uz zemes gabala /pilsētas nosaukums/, /nosaukums/ piešķirtas atsevišķas adrese esošajām garāžām pēc skaita 163, kas neatbilst norādītajām adresēm 151. Citus pierādījumus par garāžu skaitu, prasītāja lietā nav iesniegusi.

[15.4] Bez tam, prasītāja savā prasībā arī ir norādījusi, ka zemes gabals sevī ietver garāžas apbūvēto laukumu apmēram – 25 m^2, jo nav datu par to, cik dabā aizņem šī garāža un pievedceļi, līdz ar to faktiski tiek izmantots viss zemes gabals 10600 m^2, jo atlikušo zemi nav iespējams lietot.

Tiesas ieskatā prasītājai savi prasījumi ir jāiesniedz konkrēti un precīzi, prasītājai ir jāpierāda ar konkrētiem lielumiem un platībām katrs strīdus zemes gabals un lielums, ko viņa nevar izmantot savām vajadzībām, un par kuru viņa lūdz noteikt zemes nomas maksu. Prasītāja nevar norādīt, prasībā, ka viņai nav datu par to cik dabā aizņem šī garāža un pievedceļi, tāpēc ir nepieciešami precīzi mērījumi, kas arī atbilstoši ir veicami un ar konkrētu mērījumu pierādījumiem ir jāapstiprina savi prasījumi. Kā arī ir iesniedzami pierādījumi prasības pamatojumam, ka par to, ka konkrētu zemes lielumu-daļu nav iespējams izmantot prasītājai savām vajadzībām, ko arī apstiprina kompetentu iestāžu atzinumi vai arī jebkuri citi pierādījumi. Prasītājas atsaukšanās uz naudas līdzekļu trūkumu mērījumu veikšanai neatbrīvo prasītāju no pienākuma iesniegt pierādījumus civillietā.

[15.5] Tiesa atzīst, ka prasībā norādītais nomājamais platības aprēķins par 70,20 m^2 nav pamatots un pierādīts. Tiesa atzīst, ka prasība palielināt iepriekš, pašas prasītājas lietā iesniegtajā nomas līgumā par to pašu priekšmetu pušu noteiktajos nomājamās zemes gabala lielumu nav pierādīta un nav pamatota.

[16] Lietā pastāv starp pusēm arī strīds par nomas maksas turpmāko apmēru, prasītāja lūdz noteikt turpmāko nomas maksu 170 EUR gadā, pamatojot to ar to, ka šī summa atbilst gada summai pēc noslēgtajiem līgumiem, kā to maksājuši pārējie garāžu lietotāji un tāda maksa bija zemes nomas līgumā iepriekš. Norāda, ka jāņem vērā, ka garāža fiziskai personai ir greznuma, nevis pirmās nepieciešamības priekšmets, garāža atrodas izdevīgā vietā – pilsētā, nomnieks šo zemi lieto, ne tikai, lai uzturētu savu lietojamo būvi, regulāri brauc pa pievedceļiem ar mašīnu. Norāda, ka nomaksa maksas apmēra noteikšanas kritērijs ir arī tirgus cena. Lūdz noteikt arī turpmāko nomas maksu 120 Ls vai 170 EUR/gadā, kā tas bija pielīgts 2008.gda noslēgtajiem nomas līgumiem starp atbildētājiem un zemes īpašnieci.

[17] Izvērtējot prasītājas lūgumu noteikt turpmāko nomas maksu 170 EUR gadā, prasītājas norādītos argumentus, kā arī atbildētāja izteiktos iebildumus un izteiktos argumentus, tiesa atzīst, ka nomas maksa 170 EUR gadā ir nesamērīga, ņemot vērā , ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, bez tam, tiesa atzina, ka iznomājamās zemes gabals ir 40 m^2 nevis 70,20 m^2 kā to prasības pieteikumā norādījusi prasītāja.

[18] Līdz ar to tiesa atzīst, ka turpmāka nomas maksa nosakāma 8,54 EUR gadā, šādu apmēru tiesa nosaka, ņemot vērā nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, kas norādītas 2019.gada 14. augusta Valsts zemes dienesta izziņā (lietas126., 127.lapa). No izziņas redzams, ka par zemes gabalu 1.0622 ha platībā /nosaukums/kadastrālā vērtība norādīta 10600 LVL laika periodā no 2012.gada 01.01. līdz 2012.31.12.un 2013.01.01. līdz 2013.31.12., laika periodā no 2014.gada 01.01. līdz pat 2018.31.12. par zemes gabalu 1.0622 ha platībā /nosaukums/ kadastrālā vērtība norādīta EUR 15105. Matemātiski aprēķinot, iznomājamās zemes 40 kvm platībā kadastrālā vērtība no 2012.gada līdz 2013. gadam bija 39,92 Ls jeb 56,80 EUR un no 2014. gada līdz 2018.gadam vērtība bija 56,80 EUR. Ņemot vērā, ka tiesu praksē ir atzīta par samērīgu nomas maksas noteikšana 10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, pastāvot šādām vērtībām, tiesas ieskatā maksa 8,54 EUR gadā prasītājas norādītajā laika periodā arī sasniedz iznomātās zemes vērtību aptuveni desmit gadu laikā "ņemot par pamatu zemes vērtību pēdējo piecu gadu laikā, kad zemes vērtība palikusi nemainīga".

Bez tam, tiesa atzīst, ka arī ņemot vērā, ka uz šī zemes gabala atrodas garāža, attiecības starp pusēm ir piespiedu nomas attiecības, noteiktais nomas maksas apmērs tiesas ieskatā atbilst saprātīgām civiltiesiskās apgrozības ekonomiskām attiecībām, šāds apmērs ir samērīgs, taisnīgs un patiess kā atlīdzība par svešas zemes lietošanu, kas atbilst arī Civillikuma 5., 2120.panta noteikumiem. Tiesa atzīst, ka nosakot nomas maksu par zemi, uz kuras atrodas padomju varas gados celtas garāžas, tas ir apgrūtinājums, kas bija zināms arī prasītājai, atgūstot īpašuma tiesības uz zemi. Bez tam, piespiedu nomas attiecībās dalīta nekustamā īpašuma gadījumā puses nevar izvēlēties nodibināt nomas attiecības vai nē.

[19.] Civillikuma 2120.pants noteic, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un to nedrīkst noteikt tikai izskata pēc.

[19.1]Tiesa atzīst, ka nomas maksa 8,54 EUR gadā, ir samērīga, taisnīga un patiesa atlīdzība par nelielas 40 m^2 zemes platības lietošanu. Lietā nav iesniegti pierādījumi , ka garāžas atbildētājs izmanto peļņas nolūkā. Tiesas ieskatā nav lietā iegūti tādi svarīgi un pierādīti no prasītājas puses apstākļi, kuru dēļ nomas maksas kritēriji būtu atšķirīgi vai citādi kādi tika ņemti iepriekš arī izskatāmajās lietās, tiesu praksē, uz kuru tiesa atsaukusies šajā spriedumā.

[19.2]Tiesa atzīst, ka jāņem vērā Satversme 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" izteiktajām atziņām, 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.

Savukārt tiesību literatūrā izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā laika periodā jāsedz attiecīgās lietas vērtība, kas atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (S. Bērtraitis. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19. maijs, Nr. 20,4.lpp).

[19.3] Nosakot nomas maksas apmēru tiesa ņem vērā izveidojošos tiesu praksi, kur nomas maksa noteikta 10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības (sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 13.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-0059/2016), kā arī veidojošos tiesu praksi izskatot analoģiskas lietas /pers. B/ prasībās pret atbildētājiem garāžu lietotājiem (sk. Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada

22.decembra spriedums lietā Nr. C05030713).Tiesa neatrod iemeslu kāpēc arī izskatāmajā lietā būtu jāatkāpjas no iedibinātās tiesu prakses kā arī jau veidojošās tiesu prakses izskatāmajās lietās nomas maksas apmēra noteikšanā. Tiesas ieskatā apstāklis, ka daži atbildētāji no 2008. gada ir noslēguši nomas līgumus par lielāku nomas maksas veikšanu, nevar kalpot kā pierādījums nesamērīgi lielas nomas maksas noteikšanai arī turpmāk, kad nomas līgumu darbības laiks ir beidzies, atbildētājiem par turpmākas nomas maksas apmēru ir iebildumi, puses savstarpēji tieši nomas maksa apmēra dēļ nav noslēgušas jaunus savstarpējus nomas līgumus rakstveidā par turpmāko nomas maksu.

[19.4] Tiesa atzīst, ka prasītājs iesniegtais SIA /nosaukums/ vērtējums par iespējamo zemes gabala nomas maksu 0,10 Ls par m^2 nav samērīga un taisnīga atlīdzība. Tiesa nosakot nomas maksas apmēru, atzīst, ka, ņemot vērā iedibināto tiesas praksi, jāņem vērā nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība.

[19.5] Tiesa atzīst, ka nomas maksa 8,54 EUR gadā arī ļauj zemes īpašniecei saņemt pietiekamu atlīdzību par viņai piederošas lietas izmantošanu. Bez tam, tiesa atzīst, ka prasītāja lietā ar izsmeļošiem un atšifrētiem rakstveida pierādījumiem nav pierādījusi savus prasības pieteikumā norādītos faktus par ieņēmumu- izdevumu aprēķinu pa pozīcijām, kas apstiprina arī prasītājas veiktos maksājumus par grāmatvedības pakalpojumiem, apsaimniekošanas izdevumiem , pārvaldīšanas izdevumiem. Tiesas ieskatā arī pašas prasītājas izdevumiem ir jābūt samērīgiem ar viņas īpašumā esošā zemes gabala apsaimniekošanu. Tiesa atzīst, ka prasītājai arī ir konkrēti lietā jāpierāda veiktie apsaimniekošanas darbi un to izmaksas, veiktie maksājumi par izmantotajiem pakalpojumiem un to nepieciešamība. Tiesas ieskatā lietā iesniegtais Garāžu un zemes gabala /adrese A/ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums Nr. 15, kurā norādīts, ka apsaimniekotājs saņem īpašuma uzturēšanas, apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksu 300 EUR mēnesī, nepierāda pašus veiktos maksājumus, kā arī konkrētus paveiktos darbus, jo lietā atbildētājs arī norāda, ka garāžu teritorija nav apsaimniekota, aug zāle no pamatiem, stāv pamata bloki. Lietā nav iesniegti konkrēti rakstveida pierādījumi, kas apstiprina veiktos maksājumus, kas savukārt apstiprina radušos izdevumus, kas savukārt ietekmē nomas maksas apmēru, kas dotu arī pamatu noteikt lielāku nomas maksu. Uz prasītājas piederošās zemes atrodas liels skaits citām personām piederošu garāžu (163), kuru lietotājiem vai īpašniekiem tāpat kā atbildētājam ir pienākums maksāt nomas maksu zemes īpašniecei. Nosakot konkrētu samērīgu nomas maksu katram garāžas lietotājam un saņemot maksājumus, tiesas ieskatā, prasītājai ar šādiem ienākumiem arī ir jārēķinās par saviem samērīgiem izdevumiem par zemes gabala apsaimniekošanu, kas nevar būt nesamērīgs konkrētajā gadījumā, lai ietekmētu citu personu tiesības un attiecības.

[19.7]Tiesa ņem vērā arī līdzīgā lietā strīdā starp prasītāju un citas garāžas lietotāju par zemes nomas maksas apmēru (civillietā Nr. C05023612) ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu kolēģijas 2016. gada 16.decembra rīcības sēdes lēmumu ir atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību par Vidzemes apgabaltiesas 2016. gada 26.aprīļa spriedumu. Šajā spriedumā tiesa atzinusi, ka nomas maksa 6Ls (8,54 EUR) gadā par 40 m^2 zemes gabala lietošanu, ir samērīga un taisnīga atlīdzība.

Tiesa ņem vērā arī Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 17. jūnija spriedumu Lieta Nr. C05030713, SKC-55/2019 ar kuru Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 22.decembra spriedumu atstāts negrozīts. Spriedums taisīts strīdā starp prasītāju un citas garāžas lietotāju, arī šajā spriedumā tiesa atzinusi, ka nomas maksa 6Ls (8,54 EUR) gadā par 40 m^2 zemes gabala lietošanu m, ir samērīga un taisnīga atlīdzība.

[20] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja nomas maksu par 2011.gada 31.decembri līdz 2013. gada 4.septemri, par pušu līgumiskajām attiecībām šajā laika periodā. Tiesa izvērtējot atbildētāja rakstveida iebildumus lietā par piedzenamās nomas maksas apmēru un ņemot vērā arī pušu savstarpēji 2008. gada 5.septembrī noslēgto zemesgabala nomas līgumu, atzīst, ka pušu noslēgtais līgums attiecībā par noteikto nomas maksu mēnesī un gadā, nav taisnīgs, nomas maksa piespiedu nomas attiecībās ir noteikta nesamērīga un atzīst, ka nomas maksa par laika periodu no 2011.gada 31.decembra līdz 2013. gada 4.septembrim ir jānosaka samērīga un kā taisnīga atlīdzība, vadoties no taisnīguma principa, kā arī ņemot vērā tiesu praksi, izskatot civillietas, kas skar pušu piespiedu nomas attiecības, kā arī izskatītās lietas, kurās prasītāja ir /pers. B/, atbildētāji strīdus garāžu lietotāji.

Tiesa uzskata par pamatotu nomas maksas aprēķināšanu procentuālā attiecībā pret zemes gabala kadastrālo vērtību, neatkāpjoties no tiesu praksē atzītās kārtības, kura tiesas ieskatā ļauj samērot maksājamo nomas maksu ar zemes novērtējumu, ar vienīgo šajā lietā esošo zemes vērtību apskatāmajā laika periodā. Tiesa ņem vērā, ka nosakot kadastrālo vērtību, tiek ņemta vērā arī nekustamo īpašumu tirgus informācija, tādējādi pietuvinot kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma tirgus vērtībai. Tiesa atzīst, ka taisnīga un samērīga zemes nomas maksa ir nosakāma arī laika periodā no 31.12.2011. līdz 04.09.2013. 8,54 EUR gadā, kā to atzinusi par turpmāko nomas maksas apmēru iepriekš. Līdz ar to šajā laika periodā nomas maksas parāds atbildētājam sastāda 5,78 EUR par vienu garāžu un kopā 11,56 EUR par divu garāžu lietošanu.

Tiesa atzīst, ka nomas maksa 10% apmērā no gada zemes kadastrālās vērtības ir samērīga, adekvāta, taisnīga un patiesa samaksa par nelielas 40 m2 zemes platības lietošanu, atbilstoši Civillikuma 5., 2120.pantama noteikumiem, atbilstoša normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām Latvijas Republikā.

[21]Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja garāžas nomas maksas parādu par faktiskajām attiecībām 05.09.2013. līdz 27.12.2018 EUR 1804,76 apmērā. Prasītāja nav norādījusi par atbildētāja veiktajiem maksājumiem šajā laika periodā, arī atbildētājs tos nav norādījis.

Lietā tiesa noskaidrojusi, ka atbildētājs /pers. A/ izmanto garāžu Nr. /numurs/ un /numurs/ un tātad arī zemi zem tās, un laika periodā no 05.09.2013. līdz 27.12.2018. atbildētājam rakstveida līgums par zemes nomu ar prasītāju nav noslēgts.

Tiesa atzīst, ka prasība daļā par nomas maksas parāda piedziņu no atbildētāja prasītājs labā par laika periodu no 05.09.2013. līdz 27.12. 2018. aprēķināma, ņemot vērā nomas maksas apmēru 8,54 EUR gadā, kopsummā atbildētāja parāda apmērs par šo laika periodu sastāda 45,27 EUR par vienu garāžu un 90,54 EUR par abām lietošanā esošajām garāžām.

Tiesa atzīst, ka no atbildētāja par labu prasītājai piedzenams nomas maksas parāds par nomas attiecību periodu no 31.12.2011. līdz 04.09.2013., un par faktiskajām nomas attiecībām no 05.09.2013. līdz 27.12.2018. par kopējo summu 102,10 EUR. Prasība par nomas maksas parāda piedziņu 1918,41 EUR apmērā ir noraidāma.

Tiesa atzīst, ka prasība daļā par nomas maksas parāda piedziņu ir pamatota ar Civillikuma 2123.pantu un 2165.pantu.

[22] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmās daļas noteikumiem, 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.

Ar Vidzemes rajona tiesas lēmumu par prasības pieteikuma pieņemšanu un civillietas ierosināšanu prasītāja /pers. B/ pilnībā atbrīvota no valsts nodevas samaksas.

Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa nosaka, ka tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

Valsts nodeva par prasības iesniegšanu tiesā maksājama atbilstoši Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas prasībām.

Atbilstoši norādītajam ceļot prasību pret atbildētāju /pers. A/ un ņemot vērā tiesas apmierināto prasījumu, tiesa atzīst, ka no atbildētāja valsts labā piedzenama valsts nodeva 16,96 EUR apmērā, ņemot vērā, ka apmierināta prasība 5,05% apmērā par prasījumu par turpmākas nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Civillietā pavisam radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 2,67 EUR

No atbildētāja par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 0,13 *euro* apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] panta noteikumiem atbildētājiem nosakāms termiņš labprātīgai sprieduma izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8. un 97. pantu tiesa

nosprieda:

apmierināt /pers. B/ prasību daļēji.

Noteikt turpmāko nomas maksu 8,54 EUR (astoņi *euro* 54 centi) gadā starp /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā iznomātāju un /pers. A/, personas kods /personas kods/, kā nomnieku par zemes gabala 40 m^2, platībā /nosaukums/ /pilsētas nosaukums/, iznomāšanu garāžu Nr. /numurs/ un Nr. /numurs/ uzturēšanai.

Atzīt, ka laika posmā no 2011.gada 31.decembra līdz 2013.gada 4.septembrim un no 2013.gada 5.septembra līdz 2018. gada 27.decembrim starp /pers. B/ kā iznomātāju un /pers. A/ kā nomnieku pastāvēja zemes nomas attiecības par zemes gabala 40 m^2 platībā /nosaukums/, /pilsētas nosaukums/ iznomāšanu garāžu Nr. /numurs/ un Nr. /numurs/ uzturēšanai 8,54 EUR gadā.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, nomas maksas parādu par laika periodu no 2011. gada 31.decembra līdz 2018. gada 27.decembrim 102,10 *euro* (viens simts divi *euro* 10 centi), kurus ieskaitīt Konsultāciju un pakalpojumu serviss, reģistrācijas numurs 40103409872, AS Swedbank, konta Nr. LB89HABA0551030758570.

Noraidīt /pers. B/ prasību 1918,41 EUR apmērā daļā par nomas maksas piedziņu no /pers. A/.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,13 EUR (trīspadsmit centi), kas iemaksājami: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, saņēmēja iestāde Valsts kase, BIC kods: TRELLV22, konta Nr. LV51TREL 2190458019000, klasifikācijas kods 21499, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr. C71161519.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts nodevu par labu valstij 16,96 *euro* (sešpadsmit *euro* 96 centi). Valsts nodeva ieskaitāma Valsts kases, reģistrācijas numurs 90000050138, kontā LV55TREL1060190911200, BIC kods: TRELL22, iemaksas mērķis: valsts nodeva, lietas Nr. C71161519.

Kvīts pēc valsts nodevas un ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksas nekavējoties jāiesniedz Vidzemes rajona tiesā.

Noteikt atbildētājam termiņu labprātīgai sprieduma izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu 20 dienu laikā var pārsūdzēt Vidzemes apgabaltiesai, iesniedzot apelācijas sūdzību Vidzemes rajona tiesā.

Spriedums sagatavots un pieejams tiesas kancelejā no 2020. gada 15.janvāra.

Tiesnese R. Medne