Lietas Nr. C29806011
Lietas arhīva Nr. CA-0388-14/14

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2014.gada 29. septembrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese G. Ozoliņa
tiesneses L. Pliča, S. Sēbriņa
ar sekretāri E. Purēnu
atklātā tiesas sēdē Brīvības bulvārī 34, Rīgā, izskatīja civillietu SIA „PCCR" prasību pret /pers. B/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu, sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013. gada 30. aprīļa spriedumu,

Noklausījusies tiesneses G. Ozoliņas ziņojumu, Civillietu tiesas kolēģija

APRAKSTOŠĀ DAĻA
konstatēja:

[1] 2011.gada 30. septembrī tiesā saņemta SIA „ PCCR" prasība par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu.

Pamatojoties uz likuma „Par atjaunotās Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. panta 1. pirmo daļu, likuma „ Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 1. daļas 2. punktu, Civillikuma 1., 1402., 2112., 2120., 927., 1038. pantiem, lūgusi atzīt, ka no 2008.gada 1. janvāra starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības; piedzīt no /pers. B/ piespiedu nomas maksas parādu par laika periodu no 2008.gada 1. janvāra līdz 2013.gada 16. aprīlim LVL 2204,17, ievērojot atbildētājas lietošanā esošā zemes gabala platību 867 kv.m. un zemes kadastrālo vērtību rēķinot izejot no 5% gadā.

[1.1] Prasībā norādīts, ka prasītājai ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu „/Nosaukums R/", kas atrodas Rīgas pilsētā, Rumbulā, kadastra Nr. /numurs A/. Atbildētājai/pers. B/ pieder ēku un būvju īpašums /adrese/, kas atrodas uz prasītāja zemes daļas 867kv.m. platībā. Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2001.gada 16. maija spriedumu tika noteikts, ka /pers. B/ ir jāstājas nomas attiecībās ar zemes īpašnieku un jāmaksā noma 5% apmērā no kadastrālās vērtības. 2007.gada 28. martā prasītājs un iepriekšējais zemes īpašnieks /pers. E/ paziņoja atbildētājai par zemes īpašnieku maiņu un iepriekšējo nomas attiecību izbeigšanu ar 2007.gada 28. novembri, aicinot noslēgt zemes nomas līgumu.

[1.2] Prasītāja paskaidrojusi, ka vairākkārtīgi centusies sazināties ar atbildētāju zemes nomas līguma noslēgšanai, taču vienmēr ir saņēmis negatīvu atbildi. Atbildētāja zina un viņai nevar būt šaubu, ka zeme, uz kuras atrodas viņai piederošā ēka, atrodas uz svešas zemes.

[1.3] Prasītāja uzskata, ka atbilstoši likuma „Par atjaunotās Latvijas republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanos laiku un kārtību" 14. panta 1. daļas 1.-4.punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemes gabalu vai tā daļu pamatojoties uz likumu, proti tā ir piespiedu zemes nomas uz likuma pamata. Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās„ 12. panta 1. daļas 2. punkta piezīmi, zemes nomas maksa gadā nevar pārsniegt 5% no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2011.gada 1. janvāra - 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[2] 2011.gada 28. novembrī tiesā saņemti atbildētājas /pers. B/ rakstveida paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību atzīst daļēji, neatzīstot nomas maksas parādu.

[2.1] Paskaidrojusi, ka viņa neizvairās no nomas līguma slēgšanas, taču prasītājs līdz 2011.gada 22. februārim nav izteicis vēlēšanos no savas puses slēgt šādu līgumu. Prasītājam nav pierādījumu, ka viņai būtu izsniegt kāds priekšlikums par zemes nomu un būtu saņemts atteikums.

[2.2] Pirmo vēstuli, datētu ar 2011.gada 7. janvāri, saņēma no /pers. Z/, kurā tika piedāvāts samaksāt LVL 1102,77, bez parāda atšifrējuma un bez pilnvarojuma. Ņemot vērā to, ka Butānam nebija pilnvaru pārstāvēt prasītāju, viņa uzskatīja, ka vēstulē norādītais nav patiesība. Viņa bija pārliecināta, ka /pers. V/ rīkojas nelikumīgi un tāpēc vērsās policijā.

[2.3] Norādījusi, ka viņai nebija paziņots par zemes īpašnieka maiņu un par to tikai uzzināja 2011.gada 7. janvārī, pēc vēstules saņemšanas. Līdz ar to neatzīst prasību ar atpakaļejošu datumu slēgt līgumu un maksāt nomu par 2008., 2009. un 2010.gadu, jo prasītājs vēlēšanos slēgt zemes nomas līgumu izteica tikai ar 2011.gadu.

[2.4] Paskaidrojusi, ka pēdējos piecus gadus lieto zemi tikai 600 kv.m. platībā, bet prasītājs vēlas, nomas maksa tiek maksāta par 867 kv.m. Atbildētāja iebilst par zemes nomas līguma projektu: attiecībā par uzcelto žogu, jo tas celts 45 gadus atpakaļ un pastāv šaubas, ka ir uzcelts uz sarkanās līnijas; nepiekrīt parādam, jo tāds nevar būt ievērojot to, ka nebija noslēgts līgums; līgumsodu 0,5 apmērā uzskata par nesamērīgi lietu; nepiekrīt, ka viņai būtu jāuztur ceļš; nepiekrīt nomas maksai- norāda, ka viņai ir trūcīgās ģimenes statuss un piekrīt maksāt nomas maksu 2,5% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[3] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013. gada 30. aprīļa spriedumu prasība apmierināta. Atzīts, ka no 2008.gada 1. janvāra starp SIA „ PCCR" un pers. B pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabalu ar platību 867 kv.m. /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/no kopējā SIA „ PCCR" piederošā zemes gabala 2728 kv.m. platībā „ /Nosaukums R/" , Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodalījumā Nr. numurs. No /pers. B/ par labu SIA „ PCCR" piedzīts nomas maksas parāds par laika posmu no 2008.gada 1. janvāra līdz 2013.gada 16. aprīlim LVL 2204,17, tiesas izdevumi LVL 324,41, bet kopā LVL 2528,58. No /pers. B/ valsts labā piedzīta valsts nodeva LVL 29,02.

[3.1] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu apliecības kopiju, nekustamā īpašuma /Nosaukums R/, Rīgā, kadastra Nr. /numurs C/, īpašnieks ir SIA „ PCCR".

[3.2] Nodibinājusi, ka nepastāv strīds par to, ka uz prasītājam piederošā zemes

gabala atrodas atbildētājas /pers. B/ īpašumā esošās ēkas.

[3.3] Atsaukusies un citējusi, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās,, 12.panta 1. daļas 2. punkta piezīmi, un secinājusi, ka tiesas sēdē nodibināts, ka prasītājs vēlas noteikt zemes nomas maksu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Tiesa atzīst minēto maksas apmēru par samērīgu un taisnīgu. Atbildētājas rakstveida paskaidrojumos norādītā nomas maksa 2,5% apmērā nav nosakāma, jo puses par to nav savstarpēji vienojušās. Likums viennozīmīgi paredz, ka tikai pusēm savstarpēji vienojoties var noteikt zemāku nomas maksu, nekā to paredz likums, pretējā gadījumā tie ir 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[3.4] Pirmās instances tiesa atzinusi, ka no augstākminētā likuma secināms, ka starp pusēm pastāvošās tiesiskās attiecības kvalificējamas kā zemes piespiedu noma, proti, ēkas pieder vienam, bet zeme citam īpašniekam.

[3.5] Atsaukusies uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 2.punkta piezīmi, secinājusi, ka zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu, minēto likumu speciālās tiesību normas ierobežo situācijās, ja uz šā zemes īpašuma atrodas citai personai piederošs ēkas īpašums.

[3.6] Par pamatotu atzinusi prasītāja prasību atzīt piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības no 2008.gada janvāra. Konstatējusi, ka no tiesas sēdē sniegtajiem prasītāja pārstāvja paskaidrojumiem redzams, ka kopš 2008.gada gan mutiski, gan rakstiski atbildētāja bijusi aicināta noslēgt līgumu, tika piedāvāts arī samazināt parādu, taču atbildētāja uz šiem priekšlikumiem nav reaģējusi. Tiesai nav pamata neticēt prasītāja paskaidrojumiem šajā sakarā, jo uz atbildētājas šādi izvēlētu taktiku norāda arī lietas materiālos esošais 2001.gada 16. maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums.

[3.7] Atzinusi, ka tiesai nav pamata apšaubīt prasītāja iesniegtos aprēķinus, jo pēc būtības šie aprēķini arī netiek apstrīdēti no atbildētājas puses.

[3.8] Uzskatījusi, ka zemes noma nosakāma par zemes gabalu 867 kv.m. platībā. Atbildētājas rakstveida iebildumos norādīts, ka viņa izmanto tikai 600 kv.m. zemes gabala. Šos atbildētājas iebildumus pirmās instances tiesa uzskatījusi par nepamatotiem un neatbilstošiem lietas faktiskajiem apstākļiem, jo no lietas materiālos esošā Zemes robežu plāna redzams, ka adrese pieprasītā zemes gabala platība ir 867 kv.m. un no 2001.gada 16. maija sprieduma redzams, ka piespiedu zemes noma ar iepriekšējo īpašnieku noslēgta par 867 kv.m., no atbildētājas rakstveida paskaidrojumiem izriet, ka ap strīdus zemes gabalu ir uzcelts žogs par visiem 867 kv.m.

[3.9] Secinājusi, ka apstāklis, ka /pers. B/ neizmanto kādu zemes gabala daļu, kas ir norobežota ar žogu un uz kura atrodas viņai piederošās ēkas, ir pašas atbildētājas ziņā un tas nekādā veidā nevar ietekmēt prasītāja tiesības saņemt nomas maksu par visu pieprasīto zemes gabalu.

[4] Par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013. gada 30. aprīļa spriedumu atbildētāja /pers. B/ iesniegusi apelācijas sūdzību, lūgusi apelācijas instances tiesu atcelt iepriekšminēto spriedumu.

No apelācijas sūdzības satura izriet, ka /pers. B/ pirmās instances tiesas spriedumu pārsūdz pilnā apmērā.

[4.1] Apelācijas sūdzības iesniedzēja norādījusi, ka pirmās instances tiesa lietu izskatījusi bez atbildētājas pārstāvja klātbūtnes, kaut arī tiesa tika informēta par apstākļiem, ka bija par pamatu tam, ka pārstāve nevarēja ierasties. Tādējādi pirmās instances tiesa nav ievērojusi Civilprocesa likuma 209. panta pirmās daļas 2. punktu.

Uzskata, ka pirmās instances tiesai bija pienākums atlikt lietas izskatīšanu, lai noklausītos atbildētājas viedokli šajā lietā. Uzskata, ka tiesa pārkāpusi viņas – atbildētājas tiesības, kas noteiktas Civilprocesa likuma 71. pantā.

Tādēļ, ka atbildētāja nebija ieradusies uz tiesas sēdi, viņa nespēja iesniegt tiesā vairākus būtiskus pierādījumus saviem argumentu apstiprināšanai, kar ir, sarakste ar prasītāju, kas pierāda to, ka atbildētāja vēlējās noslēgt nomas līgumu un faktiski notika nomas līguma projekta apspriešana.

[4.1] Nosakot nomas maksas procentuālo apmēru no kadastrālās vērtības, pirmās instances tiesa nav ņēmusi vērā to, ka puses savstarpēji apsprieda nomas līguma projektu, kā arī tā punktus saistībā ar nomas maksas apmēru.

[4.2] Paskaidrojusi, ka atbildētājai nebija iemesla novilcināt nomas līguma parakstīšanu, jo nomas maksu segtu pašvaldība, jo atbildētājai piešķirts trūcīgas personas statuss, kā arī viņai ir smags veselības stāvoklis.

[5] Par iesniegto apelācijas sūdzību prasītāja SIA "PCCR" iesniegusi paskaidrojumus, kuros norādījusi, ka apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu.

[5.1] Uzskata, ka pirmās instances tiesas rīcība izskatot lietu bez atbildētājas un viņas pārstāvja klātbūtnes ir likumīga, jo lietas izskatīšanu nebija pamats atlikt, jo lietas izskatīšanas datums bija noteikts laicīgi – 2012. gada 7. novembrī, par ko paziņots atbildētājai. Savukārt lieta, kuras dēļ pārstāve neieradās, bija nolikta izskatīšanai daudz vēlāk pēc tam, kad jau nozīmēta lietas izskatīšana Latgales priekšpilsētas tiesā un pārstāvei bija jāizvērtē prioritāte nekavējot lietas iztiesāšanu.

2013. gada 16. aprīļa tiesas sēdē neieradās atbildētājas pilnvarotā pārstāve /pers. H/, taču no otras pilnvarotās personas nekādi lūgumi par lietas atlikšanu netika saņemti, tie netika saņemti arī no pašas atbildētājas.

[5.2] Attiecībā uz atbildētājas paskaidrojumiem, ka atbildētāja nespēja iesniegt vairākus būtiskus pierādījumus, prasītāja paskaidrojusi, ka lietā atrodas atbildētājas rakstveida paskaidrojumi un pierādījumi, ko pirmās instances tiesa izvērtējusi. Norādījusi, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 93. pantam, pierādījumi tiesā iesniedzami ne vēlāk kā 14 dienas pirms tiesas sēdes.

[5.3] Būtiski ir tas, ka šajā lietā konstatējamas piespiedu nomas tiesiskās attiecības, ka izriet no likuma, nevis uz nomas līguma pamata. Līdz ar to, nav izšķirīgi būtiski kādu līguma vispārējo saturu atbildētājai iesniedzis prasītājs, būtiski konstatēt nomas piespiedu attiecības kā lietu tiesību uz likuma pamata.

[5.4] Par nepamatotiem prasītāja uzskata atbildētājas iebildumus par nomas maksas apmēru, jo prasītāja to ir pieprasījusi mazāku, nekā noteikts likumā.

[6] Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzējas /pers. B/ pilnvarotā pārstāve /pers. H/ un pilnvarotais pārstāvis /pers. I/ apelācijas sūdzību uzturēja uz tajā minētajiem apstākļiem un motīviem, lūdza prasību, noraidīt.

[6.1] Papildus paskaidroja, ka zemi zem ēkas izmanto tikai 600 m^2 apmērā, pārējā zeme pieder Rīgas domei, kur ir ierīkotas sarkanās līnijas. Pierādījumus savas apgalvojumam iesniegt nevarēja. Attiecībā uz nomas maksas parādu par laiku no 2008. gada līdz 2013. gadam paskaidroja, ka zemes nomas līgums par šo periodu ar atbildētāju nebija noslēgts, tāpēc uzskata, ka atbildētājai nebija pamata maksāt zemes nomas maksu.

Attiecībā uz zemes nomas maksas apmēra noteikšanu paskaidroja, ka tā samazināma līdz 2%, jo prasītājs savu īpašumu neuztur, nekopj. Norādīja, ka apkārtne ir nesakopta, ceļš gar māju ir sabojāts, tas ir bedrains un vienmēr uz tā ir peļķes. Atkritumi

nav izvesti. Bez tam norādīja, ka nomas maksas apmērs ir samazināms tādēļ, ka atbildētāja ir pirmās grupas invalīde, kas nav spējīga samaksāt nomas maksu tādā apmērā, kā to lūdz prasītājs. Nenoliedza, ka līdz 2013. gadam izmantojis zemes gabalu 867 m^2 platībā, savukārt 2013. gada vasarā zemes gabala lielumu samazinājis, savukārt nekādus pierādījumus šim apstāklim iesniegt nevarēja. Norādīja, ka zemes nomas līgumu par 2014. gadu ar prasītāju par zemes gabalu 867 m^2 platībā, parakstījis tikai tādēļ, ka to vajadzēja iesniegt sociālajam dienestam, ar domu, ka zemes nomas maksu atbildētājas vietā maksās sociālais dienests, bet tā nenotika.

[6.2] Prasītājas SIA "PCCR" pilnvarotie pārstāvji tiesas sēdē apelācijas sūdzību uzskatīja par nepamatoti, pirmās instances tiesas spriedumu par pamatotu un motivētu. Papildus paskaidroja, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, jo prasītājai pieder zeme uz kuras atrodas atbildētājai piederošā māja. Attiecībā par pierādījumiem par atbildētājai iznomātās zemes gabala platību paskaidroja, ka jaunu pierādījumu kā jau iesniegti pirmās instances tiesā prasītājai nav. Uzskata, ka tie nav nepieciešami, jo iznomājamās zemes platība pa šo laiku nav mainījusies. Norādīja, ka iznomātā zemes gabala platību pierāda 2001. gada 16. maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums, kur tiesa konstatējusi iznomātās zemes platību 867 m^2.

Norādīja, ka zemes nomas maksas parāds par laiku no 2008. gada 1. janvāra līdz 2013. gada 16. aprīlim ir 3136,25 euro apmērā, kas izveidojies uz piespiedu nomas attiecību pamata. Savukārt par 2014. gadu ar atbildētāju noslēgts zemes nomas līgums, kur atbildētāja piekritusi, ka zemes platība ir 867 m^2.

MOTĪVI

[7] Noklausoties apelācijas sūdzības iesniedzējas /pers. B/ pilnvarotā pārstāvja /pers. I/ paskaidrojumus, prasītāja SIA "PCCR" pilnvaroto pārstāvju paskaidrojumus, pārbaudot lietas materiālus, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija uzskata, ka prasība noraidāma.

[8] Atbilstoši Civillikuma 2112.panta, kurš noteic, ka noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai pusei par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu (..), jēgai par lietas lietošanu iznomātājam ir jāsaņem maksa.

[8.1] Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta pirmās daļas piezīmē noteikts, ka ja šā panta pirmās daļas 1. un 2.punktā minētajos gadījumos ēkas īpašnieks nevēlas saņemt zemi īpašumā par maksu vai viņam nav tiesību iegūt zemi īpašumā, zeme paliek tās fiziskās personas, viņas mantinieku vai juridiskās personas īpašumā, kurai tā piederēja līdz 1940. gada 21. jūlijam un kura šo zemi ir pieprasījusi, bet ēkas īpašniekam ir garantētas zemes nomas tiesības tādā platībā, kādā šī zeme ir viņa likumīgā lietošanā (apbūvei), un zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

[8.2] Starp pusēm pastāv strīds par nomas priekšmeta lielumu un nomas maksu. Atbildētāja /pers. B/ uzskata, ka viņš izmanto zemes gabalu zem viņai piederošā nekustamā īpašuma 600 kv.m. platībā, savukārt prasītāja SIA "PCCR" uzskata, ka nomas priekšmets ir zemes gabals 867 m^2 platībā, kā tas norādīts zemes robežu plānā, kas

sastādīts 2003. gada 25. februāri.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumu Nr. numurs, nekustamā īpašuma - zemes gabala /Nosaukums R/, Rīgā, ar kadastra Nr. /numurs C/, īpašnieks kopš 2007. gada 10. aprīļa ir prasītāja SIA „ PCCR". (lietas 12.- 14. lapa).

[8.3] Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumu Nr. numurs, nekustamā īpašuma – ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas sastāv no dārza mājas (kadastra apzīmējums) numurs), /adrese/, ar kadastra numuru /numurs D/, īpašniece kopš 2004. gada 13. septembra ir atbildētāja /pers. B/ (lietas 26. lapa). Zemesgrāmatā I. daļas 1. iedaļas 2.1. punktā izdarīta atzīme par to, ka šī ēka saistīta ar zemes gabalu /Nosaukums R/
, Rīgā, ar kadastra numuru /numurs C/.

[8.4] Minētais liecina, ka zemes reformas rezultātā ir izveidojusies situācija, kad atbildētājs, kuram pieder patstāvīgs īpašuma objekts (būves), izmanto prasītājam piederošo zemi, turklāt minētās zemes lietošanas attiecības radušās neatkarīgi no ēku un zemes īpašnieka gribas, kas norāda, ka tām ir piespiedu raksturs. Juridiskajā literatūrā un arī tiesu praksē tādas attiecības tiek apzīmētas kā „piespiedu noma" *(sk. Dipl.iur. Dagnija Zvidriņa „Latvijas Vēstnesis", Jurista Vārds, 2001.gada 15.maijs).*

Šis vispārīgais princips par piespiedu nomu attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks *(sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumā lietā Nr. 2008-34-01 "Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91.panta pirmajam teikumam un 105.pantam" 14.3.punktu).*

[8.5] Šādā situācijā zemes un apbūves īpašnieku savstarpējās attiecības, kā tas noteikts likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektajā daļā, regulējamas saskaņā ar šā likuma 12.pantu, bet attiecībās, kuras minētā tiesību norma neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi.

[8.6] Atbildētāja arguments, ka nomas maksa nosakāma par 600 m^2 nav pamatots, jo no nekustamā īpašuma "/Nosaukums R/" zemes robežu plāna (lietas 15. lapa) redzams, ka zemes gabals uz kura atrodas atbildētājai /pers. B/ piederošais nekustamais īpašums /adrese A/, ir 867 m^2. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija ņem vērā to, ka atbildētākas pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē nenoliedza, ka līdz 2013. gadam izmantojis zemi zem mājas 867 m^2 platībā. Tāpat Civillietu tiesu kolēģija ņem vērā to, ka atbildētājas pilnvarotais pārstāvis pierādījumus savam apgalvojumam, ka izmanto zemi 600 m^2 platībā, iesniegt nevarēja, kaut arī 2014. gada 10. martā tiesas sēdē attiecīgās civillietas izskatīšana tika atlikta pēc pušu lūguma – papildus pierādījumu iesniegšanai (lietas 205. – 208. lapa).

[8.7] 2014. gada 10. janvārī starp prasītāju SIA "PCCR" un atbildētāju /pers. B/ (pilnvaroto pārstāvi /pers. I/) noslēgts nekustamā īpašuma "/Nosaukums R/", Rīgā, ar kadastra numuru /numurs C/, zemes nomas līgums, kur puses līguma 1.1. punktā vienojušās, ka iznomātājs iznomā, bet nomnieks pieņem nomas lietošanā par maksu zemes gabalu 867 m^2 platībā (lietas 217. – 219. lapa). Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija apelācijas sūdzības iesniedzēja argumentu par to, ka iepriekšminētais līgums atbildētājai nav saistošs, jo to noslēgusi tikai, lai to varētu iesniegt uzrādīšanai sociālajā dienestā, nevar būt par pamatu, lai secinātu, ka iepriekšminētais zemes nomas līgums

atbildētājai nav saistošs.

[8.8] Civillikuma 1431. pants noteic, ka akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un viņam tajā tiesiskajā darījumā, uz kuru attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība. Tiesas kolēģijai nerodas šaubas, ka atbildētājai bija zināms iepriekšminētā zemes nomas līguma saturs, ko apstiprina /pers. B/ pilnvarotā pārstāvja /pers. I/ paraksts uz šī līguma. Bez tam, Civillietu tiesu kolēģija secina, ka prasība par šī līguma atzīšanu par spēkā neesošu tiesā nav celta.

Līdz ar to, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka lietā nav iegūti pierādījumi atbildētājas /pers. B/ apgalvojums, ka viņai lietošanā nodots tieši 600 m^2 liels zemes gabals.

[8.9] Izanalizējot lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus kopsakarā ar atbildētājas paskaidrojumiem, Civillietu tiesu kolēģija secina, ka piespiedu nomas attiecības izveidojušās par zemes gabalu 867 m^2 platībā, ko lieto atbildētāja, ko apstiprina lietā esošie rakstveida pierādījumi. Tāpēc nosakot zemes nomas maksas maksājumu apmēru, jāņem vērā to platību, kuru atbildētāja faktiski lieto - 867 m^2, jo kā jau iepriekš konstatēts, nevar izmantot svešu zemi bez maksas, kas ir pretrunā Civillikuma normām par nomu *(sk. Senāta spriedums lietā SKC-43/2008).*

[8.1] Ņemot vērā iepriekšminēto, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka no 2008.gada 1. janvāra starp SIA „ PCCR" un pers. Bpastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabalu ar platību 867 kv.m. /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/no kopējā SIA „PCCR" piederošā zemes gabala 2728 kv.m. platībā „ /Nosaukums R/" , Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodalījumā numurs.

[9] Saskaņā ar Civillikuma 927.pantu, īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, t.i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus.

Atbilstoši minētajai likuma normai, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasītājai kā zemes īpašniecei ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma, no kā secināms, ka prasītājai ir tiesības prasīt samaksu par tiem piederošās zemes lietošanu, tajā skaitā arī no atbildētāja, kurš ir uz prasītājas zemes esošās dzīvojamās mājas īpašnieks.

[9.1] Civillikuma 2120.pants noteic, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc (..). Savukārt atbilstoši 2123.pantam, 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. Bet ja arī šās mērauklas nav un puses tikai vispārīgi izteikušās, ka par maksu viņas savā starpā vienosies, tad, ja šāda vienošanās nenotiek, maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata.

[9.2] Judikatūrā ir izteiktas atziņas, ka izšķirot strīdus saistībā ar nomas maksas apmēra noteikšanu (tajā skaitā piespiedu nomas gadījumā) un piemērojot Civillikuma 2120.pantu, nomas maksas apmērs ir nosakāms tāds, kas atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei *(sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2003.gada 8.janvāra spriedumu lietā Nr.SPC-1, 2007.gada 24.oktobra spriedumu lietā Nr.SKC-722, 2008.gada 28.maija spriedums lietā Nr.SKC-228, 2011.gada 26.oktobra spriedumu lietā Nr.SKC-297)*.

[9.3] No lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem izriet, ka prasītāji vēlas saņemt gada nomas maksu prasības pieteikumā norādītajā apmērā, savukārt atbildētājs uzskata, ka nomas maksa nosakāma 2 % apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības. Kā pamatojumu

nomas maksai 2% apmērā atbildētāja norādījusi visas veselības stāvokli un neapmierinošo materiālo stāvokli.

Lietā nepastāv strīda par to, ka puses nevar labprātīgi vienoties par nomas maksas apmēru, iepriekš nomas maksa apmērs nav bijis noteikts, līdz ar to konkrētajā gadījumā nomas maksas apmērs ir nosakāms pēc tiesas ieskata.

[9.4] Nomas maksas apmērs nosakāms saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu un 2123.pantu, ņemot vērā, ka nomas attiecības starp pusēm izveidojušās saskaņā ar likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu.

Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (redakcijā līdz 2007. gada 31. decembrim) 12.panta pirmās daļas piezīmi, ja šā panta pirmās daļas 1. un 2.punktā minētajos gadījumos ēkas īpašnieks nevēlas saņemt zemi īpašumā par maksu vai viņam nav tiesību iegūt zemi īpašumā, zeme paliek tās fiziskās personas, viņas mantinieku vai juridiskās personas īpašumā, kurai tā piederēja līdz 1940. gada 21. jūlijam un kura šo zemi ir pieprasījusi, bet ēkas īpašniekam ir garantētas zemes nomas tiesības tādā platībā, kādā šī zeme ir viņa likumīgā lietošanā (apbūvei), un zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes gabala kadastrālās vērtības.

[9.5] Nosakot nomas maksas apmēru, Civillietu tiesu kolēģija atbilstoši Civilprocesa likuma 5.panta sestajai daļai ņem vērā arī judikatūrā izteiktās atziņas, ka nomas maksas apmērs nosakāms, izvērtējot zemes gabala atrašanās vietu un apstākļus, kādam mērķim ēka (būves), kura atrodas uz zemes gabala, tiek izmantota *(Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2002.gada 9.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-551)*, ka tiesai, nosakot nomas maksu, ir jāapsver, vai nomas maksa ir samērīga, tas ir, vai tā līdzsvaro pušu pretējās intereses un pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī viņa pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli *(Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 21.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-97).*

Juridiskajā literatūrā atzīts, ka par kritērijiem nomas maksas apmēra noteikšanā var kalpot tirgus cena (maksa), cenrāži, izvēlētas trešās personas viedoklis (*sk. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Prof. K. Torgāna Vispārīgā zinātniskā redakcijā, Rīga: Mans īpašums, 2000, 476.lpp).*

[9.6] Tiesību normas, kas piespiedu nomas maksas apmēru saista ar ierobežojumu gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības savos spriedumos ir izvērtējusi Satversmes tiesa un atzinusi tādus ierobežojumus par Latvijas Republikas Satversmei neatbilstošiem. Ievērojot Satversmes tiesas nospriesto, Saeima visās attiecīgās Latvijas Republikas likumu normās, tostarp likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. pantā, noteikumu „zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt 5 procentus no zemes kadastrālās vērtības" 2009. - 2011.gadā konsekventi ir aizstājusi ar vārdiem „zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties; ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības." Visos šādu grozījumu gadījumos papildus nomas maksai Saeima ir noteikusi kompensēt iznomātājam (zemes īpašniekam) nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus.

[9.7] Prasītāja prasības pieteikumā lūgusi noteikt, ka piespiedu zemes nomas maksa gadā par laika periodu no 2008. gada 1. janvāra līdz 2013. gada 16. aprīlim ir 5% no zemes kadastrālās vērtības.

[9.8] Nosakot nomas maksu par strīdus zemes gabalu, tiesu kolēģija ņem vērā prasītāju tiesības gūt labumu no viņiem piederošā nekustamā īpašuma, kā arī valstī esošo ekonomisko situāciju, nekustamā īpašuma atrašanās vietu, faktu, zemes nomas maksas

apmērus līdzīgos zemes gabalos Rīgas pilsētā, un uzskata, ka samērīgs nomas maksas apmērs ir nosakāms 5% (pieci procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[9.9] Ņemot vērā iepriekšminēto, par nepamatotu atzīstams apelācijas sūdzības iesniedzējas arguments par to, ka piespiedu zemes nomas maksa nosakāma 2% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, ņemot vērā atbildētājas veselības un materiālo stāvokli.

[10] Prasītāja lūgusi tiesu piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu 3136,25 euro apmērā par laika periodu no 2008. gada 1. janvāra līdz 2013. gada 16. aprīlim.

[10.1] Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka nomas maksas parāds aprēķināms saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas noteikumiem, kā arī atbilstoši tam, ka prasītājs lūdzis noteikt piespiedu nomas maksu 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības:

2008. gadā LVL 12 406,77 (EUR 17 653,24) : 867 m^2 = LVL 14,31 (EUR 20,36) x 867 m^2 = 12 406,77 (EUR 17 653,24) - 5 % = LVL 620,33 (EUR 882,65);

2009. gadā LVL 12 406,77 (EUR 17 653,24): 867 m^2 = LVL 14,31 (EUR 20,36) x 867 m^2 = 12 406,77 (EUR 17 653,24) - 5 % = LVL 620,33(EUR 882,65);

2010. gadā LVL 7 557,58 (EUR 10 753,47) : 867 m^2 = LVL 8,74 (EUR 12,44) x 867 m^2 = 7 557,58 (EUR 10 753,47) - 5 % = LVL 378,87 (EUR 539,08);

2011. gadā LVL 6892,65 (EUR 9807,36): 867 m^2 = LVL 7,95 (EUR 11,31) x 867 m^2 = 6892,65 (EUR 9807,36) - 5 % = LVL 344,63 (EUR 490,36);

2012. gadā LVL 6892,65 (EUR 9807,36) : 867 m^2 = LVL 7,95 (EUR 11,31) x 867 m^2 = 6892,65 (EUR 9807,36) - 5 % = LVL 344,63 (EUR 490,36), prasītājs atskaitījis atbildētājas 2012. gada 12. martā samaksāto priekšapmaksu LVL 190,80 (EUR 271,48), tad parāds ir LVL 153,83 (EUR 218,88) - LVL 344,63 (EUR 490,36)– LVL 190,80 (EUR 271,48) = LVL 153,83 (EUR 218,88);

2013. gada 1. ceturksnī LVL 6892,65 (EUR 9807,36) : 867 m^2 = LVL 7,95 (EUR 11,31) x 867 m^2 = 6892,65 (EUR 9807,36) - 5 % = LVL 344,63 (EUR 490,36) :4 = 86,15 (EUR 122,58), kopā LVL 2204,17 (EUR 3136,25).

Ņemot vērā iepriekšminēto, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka no atbildētājas /pers. B/ par labu prasītājai SIA "PCCR" piedzenams zemes nomas parāds par laika periodu no 2008. gada 1. janvāra līdz 2013. gada 16. aprīlim 3136,25 euro apmērā.

[11] Par nepamatotu atzīstams apelācijas sūdzības iesniedzējas arguments par to, ka pirmās instances tiesa nepamatoti izskatījusi lietu bez atbildētājas /pers. B/ un viņas pilnvarotās personas piedalīšanās tiesas sēdē, tādējādi ierobežojusi atbildētājas tiesības iesniegt papildus būtiskus pierādījumus.

[11.1] No lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem izriet, ka atbildētāja /pers. B/ ir divas pilnvarotās personas – /pers. I/ (lietas 71. – 72. lapa) un /pers. H/ (lietas 90. – 91. lapa), kas pilnvarotas pārstāvēt atbildētāju /pers. B/ arī attiecīgās civillietas izskatīšanā.

[11.2] Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā saņemts atbildētājas /pers. B/ pilnvarotās pārstāves iesniegums ar lūgumu atlikt lietas izskatīšanu sakarā ar to, ka viņai /pers. H/, jāpārstāv cits klients Rīgas pilsētas Būvvaldes administratīvajā komisijā (lietas 89. lapa). Tādējādi secināms, ka atbildētājas /pers. B/ pilnvarotā pārstāve bija informēta par tiesas sēdi 2013. gada 16. aprīli, kad lieta tika izskatīta pēc būtības. Pirmās instances tiesa atzinusi, ka atbildētāja savlaicīgi informēta par tiesas sēdi, tāpēc atzinusi par iespējamu lietu izskatīt bez atbildētājas (pilnvarotās pārstāves) piedalīšanās tiesas sēdē

(lietas 106. lapa).

[11.3] Attiecībā uz to, ka apelācijas sūdzības iesniedzēja norādījusi, ka pirmās instances tiesa liegusi viņai tiesības iesniegt lietā būtiskus pierādījumus, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka šīs tiesības atbildētājai netika liegtas, jo 2014. gada 10. martā izskatot lietu apelācijas instancē, apelācijas instances tiesa, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 93. panta ceturto daļu, izskaidrojusi pusēm, ka lietas materiālos nav iesniegti pierādījumi (lietas 207. lapa).

Savukārt izskatot lietu pēc būtības 2014. gada 15. septembrī, apelācijas instances tiesa konstatēja, ka nedz prasītājs, nedz atbildētājs nav iesnieguši papildus pierādījumus jau iesniegtajiem (lietas 221. – 224. lapa).

[12] Ievērojot minēto, Civillietu tiesu kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesa pareizi noteikusi nomas maksas apmēru, atbilstoši tam piedzenot no atbildētāja arī nomas maksas parādu, taču bez pietiekama pamata atzinusi, ka piespiedu nomas attiecības starp pusēm pastāv par zemes gabalu 867 m^2 platībā.

[13] Civilprocesa 41.panta pirmā daļa noteic, ka 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, bet atbildētājam — proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Līdz ar to no atbildētāja par labu prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram piedzenami tā samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva par prasības pieteikuma iesniegšanu tiesā EUR 318,87 apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4,41.

[13.1] No lietas materiāliem redzams, ka prasītājam lietas izskatīšanas laikā ir radušies arī ar lietas vešanu saistītie izdevumi – izdevumi advokāta palīdzības samaksai EUR 713,60 (lietas 179. – 183. lapa, lietas 184. – 186. lapa, lietas 196. – 202. lapa, lietas 203. – 204. lapa) apmērā.

[13.2] 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, kā arī tad, ja prasītājs neuztur savus prasījumus sakarā ar to, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis.

Civilprocesa likuma 44. panta piektā daļa noteic, ka tiesa var noteikt mazāku apmēru atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, kā arī izvērtējot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, it īpaši — lietas sarežģītības un apjomīguma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā un tiesu instanci, kurā prasība tiek izskatīta.

[13.3] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka attiecīgajā gadījumā, nosakot advokāta atlīdzības samaksu par labu prasītājam, jāņem vērā Civilprocesa likuma 44. panta piekto daļu. Civillietu tiesu kolēģija ņem vērā prasības pamatu un priekšmetu šajā civillietā, taisnīguma un samērīguma principu, un atzīst, ka taisnīgs un samērīgs advokāta atlīdzības apmērs ir EUR 143,20, kas piedzenams no atbildētājas par labu prasītājai.

[13.4] Atbilstoši Civilprocesa likuma 39. pantam, 42. panta otrajai daļai no atbildētājas valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevum EUR 3,10 apmērā.

Civilprocesa likuma 204.[1] pants noteic, ka, taisot spriedumu par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei.

REZOLUTĪVĀ DAĻA

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430., 432., 433., 434. pantiem, Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda:

atzīt, ka no 2008.gada 1. janvāra starp SIA „ PCCR" un pers. B, personas kods /personas kods/, pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabalu ar platību 867 kv.m. /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/no kopējā SIA „PCCR" piederošā zemes gabala 2728 kv.m. platībā „ /Nosaukums R/" , Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodalījumā Nr. numurs.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA „ PCCR", reģ. Nr. /reģistrācijas numurs/, nomas maksas parādu par laika posmu no 2008.gada 1. janvāra līdz 2013.gada 16. aprīlim 3136,25 euro (trīs tūkstoši viens simts trīsdesmit seši euro, 25 centi).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA „ PCCR", reģ. Nr. /reģistrācijas numurs/, samaksāto valsts nodevu 318,87 euro (trīs simti astoņpadsmit euro, 87 centi), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,41 euro (četri euro, 41 cents), ar lietas vešanu saistītos izdevumus – izdevumus advokāta palīdzības samaksai 143,20 euro (viens simts četrdesmit trīs euro, 20 centi), kopā 466,21 euro (četri simti sešdesmit seši euro, 21 cents).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts labā valsts nodevu 41,29 euro (četrdesmit viens euro, 29 centi), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,10 euro (trīs euro 10, centi).

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

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2014. gada 13. oktobra Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese /paraksts/ G. Ozoliņa

Tiesneses /paraksts/ L. Pliča

/paraksts/ S. Sēbriņa