ECLI:LV:VRT:2020:1204.C23033413.8.S
Noraksts
Lieta Nr. C230**334**13
C-0**129**-20/21

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Cēsīs 2020. gada 4. decembrī

Vidzemes rajona tiesa:
tiesnese D. Ročāne
ar tiesas sēdes sekretāri R. Verdenfelu,

2020. gada 4. novembrī izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu **/pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par faktisko zemes nomas attiecību pastāvēšanu, nomas maksas parāda piedziņu un patvaļīgi uzceltās būves nojaukšanu**.

Aprakstošā daļa

2012. gada 28. decembrī prasītāja /pers. A/ (turpmāk-prasītāja) tiesā cēlusi prasību pret atbildētāju /pers. B/ (turpmāk-atbildētājs), 2020.gada 31. janvārī un 2020. gada 17. septembrī grozot to un izsakot jaunā redakcijā, par faktisko zemes nomas attiecību pastāvēšanu, nomas maksas parāda piedziņu un turpmākās zemes nomas maksas noteikšanu.

Pamatojoties uz Madonas rajona tiesas (pēc tiesu reformas-Vidzemes rajona tiesa) 2013. gada 25. aprīļa lēmumu tiesvedība lietā apturēta līdz laikam, kad spēkā stāsies Vidzemes apgabaltiesas spriedums civillietā Nr. C05031609.

Ar tiesas 2020. gada 3. augusta tiesas sēdes protokollēmumu tiesvedība lietā atjaunota sakarā ar to, ka 2019. gada 26. jūnijā stājies spēkā Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 14. novembra spriedums civillietā Nr. C05031609.

Prasītāja prasības pieteikuma 2020. gada 17. septembra grozījumos pieteikusi šādus prasījumus:

1. Atzīt, ka laikā no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 27. decembrim starp viņu kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku pastāvēja faktiskās zemes nomas attiecības un piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai nomas maksas parādu 3007,59 EUR + likumā noteiktos 6 % uz lietas izskatīšanas dienu.

2. Noteikt atbildētājam turpmāko nomas maksu 170 EUR gadā par zemes gabalu 70,2 m^2 platībā.

Prasības pieteikuma jaunajā redakcijā prasītāja neuzturēja spēkā prasījumu par patvaļīgās būves nojaukšanu.

Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētāja visus ar tiesvedību saistītos izdevumus to faktiskajā apmērā.

Prasības pieteikumā un tā vēlākajos grozījumos norādīts, ka uz prasītājai piederošā zemes īpašuma /adrese A/10 622 m^2 platībā, uz kuru īpašuma tiesības viņai nostiprinātas zemesgrāmatā 1997. gada 1. novembrī, atrodas piecas garāžu būves (piecas rindas ar garāžām) ar adresi /adrese B/. Garāžas lieto fiziskas personas, tajā skaitā garāžu Nr.157 lieto atbildētājs.

Prasītāja norādījusi, ka viņai ir likumiskas tiesības iegūt no sava zemes gabala visus labumus, tajā skaitā, maksu par to, ka kāda trešā persona lieto viņas zemi. Atbildētājs šobrīd lieto viņas zemi, par to nemaksājot.

Līdz ar to prasītāja kā zemes īpašniece lūdz tiesu ar spriedumu atzīt zemes nomas faktiskās attiecības un noteikt zemes nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas.

Prasītāja prasībā atsaukusies uz Civillikuma 2112. un 2124. pantu, minot, ka pie līguma noslēgšanas pieder pušu gribas izpausme, bet atbildētājs zemes nomas līgumu atteicies noslēgt. Par zemes nomas faktisko tiesisko attiecību sākumu ir uzskatāms datums, kad prasītāja savas īpašuma tiesības uz zemi nostiprināja zemesgrāmatā – 1997. gada 7. novembrī, jo garāža uz šī zemes gabala atradusies arī pirms tam.

Prasītāja uzskata, ka zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšana atzīstama par laiku no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 27. decembra, t.i., par 17 gadiem. Nomas priekšmets nosakāms zemes gabals 70,20 m^2 platībā, kas ietver arī neapbūvētā zemes gabala daļu, kas atrodas tālākajā labajā (ziemeļaustrumu) stūrī, skatoties no /daļēja adrese B/, jo pie šīs zemes gabala daļas nav iespējams piebraukt garāžu izvietojuma dēļ, visa zemes gabala izmantošanas mērķis ir publiskā apbūve, tāpēc prasītāja to nevar izmantot savām vajadzībām.

Prasītāja lūgusi noteikt zemes nomas maksu 170 EUR gadā, kāda tā ir bijusi noteikta līgumos starp prasītāju un citiem garāžu lietotājiem, piemēram, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/.

Prasītāja norādījusi uz to, ka daudzi garāžu lietotāji, tostarp atbildētājs, ir apliecinājuši, ka ir gatavi nekavējoties slēgt zemes nomas līgumu, pilnībā sedzot arī nekustamā īpašuma nodokli zemes gabalam zem garāžas ar daļu no piebraucamā ceļa, maksāt nomas maksu - kadastra vērtību plus 5 % no kadastra vērtības gadā. Pēc šāda aprēķina būtu jāmaksā 125,58 Ls plus nekustamā īpašuma nodoklis, taču prasītāja aprēķinājusi mazāku nomas maksu.

Prasītāja atsaukusies uz Civillikuma 2120. pantu, kas nosaka, ka zemes nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu, un to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Nomas maksas mērķis ir ļaut zemes īpašniekam gūt ienākumus no tā, ka viņa zemi lieto trešās personas. Tai jāsedz zemes apsaimniekošanas izdevumi un jādod iznomātājam peļņa.

Prasītājas ieskatā garāža fiziskai personai ir greznuma, nevis pirmās nepieciešamības priekšmets, jo garāža atrodas izdevīgā vietā – pilsētā. Nomnieks šo zemi lieto ne tikai, lai uzturētu savu lietojamo būvi, bet arī regulāri braucot pa pievadceļiem ar mašīnu, kas ir ļoti intensīvs zemes izmantošanas veids.

Prasītāja norādījusi, ka no nesaņemtās nomas maksas prasītājai cēlies tiešs zaudējums neiegūtās peļņas veidā. Garāžu īpašniekam jāatlīdzina radītie zaudējumi, kas nodarīti ar viņa bezdarbību - nomas maksas nemaksāšanu. Atbildētāja rīcībā esot visi zaudējumu atlīdzināšanas priekšnoteikumi: personas prettiesiska rīcība, vaina, zaudējumu esamība, cēlonisks sakars starp prettiesisku rīcību un zaudējumiem.

Prasība jaunā redakcijā pamatota uz Civillikuma 1770.-1773., 1775., 1779., 1785., 2112.-2156. pantu.

2013. gada 12. martā, 2020. gada 6. februārī, 22. septembrī un 27. oktobrī tiesā saņemti atbildētāja paskaidrojumi par celto prasību un tās grozījumiem (lietas 1. sēj. 87. lapa, 2. sēj. 99., 145., 202. lapa).

Atbildētājs savos paskaidrojumos norādījis, ka prasību par zaudējumu piedziņu neatzīst.

Atbildētāja ieskatā prasītāja nav pierādījusi nevienu no priekšnoteikumiem zaudējumu prasības apmierināšanai, jo ir maksājis prasītājai tad, kad prasītāja to prasīja, tas ir līdz 2002. gadam. Pēc tam līdz pat 2008. gadam pati zemes īpašniece pieļāva nolaidību, neturpinot braukt un iekasēt nomas maksu, kā arī neslēdzot līgumu un nenorādot kontu uz kuru nomas maksa pārskaitāma. 2008. gadā ieradusies /pers. F/ ģimene un pieprasīja neadekvātu samaksu, tas ir 120 Ls par zemi 40 m^2 platībā. Tik lielu maksu atteicies maksāt, bet bijis un ir ar mieru turpināt maksāt agrāk prasītos 6 Ls gadā.

Prasītāja nav pamatojusi zaudējumu apmēru, tie ir noteikti pēc prasītājas vienpersoniski izdomātas summas, kas neatbilst nosacījumiem par nomas maksas noteikšanu, ja puses nevar vienoties par tās apmēru.

Atbildētājs nepiekrīt, ka ir pieļāvis prettiesisku rīcību, jo kamēr puses bija vienojušās par nomas maksu un kamēr prasītāja ieradās to iekasēt, tas ir līdz 2002. gadam, tikmēr nomas maksa godprātīgi tika maksāta.

Starp atbildētāju un prasītāju kopš 1998. gada līdz 2002. gadam ieskaitot ir bijuši noslēgti zemes nomas līgumi par 6 Ls. Par šiem gadiem nomas maksa godprātīgi nomaksāta. Pēc 2002. gada pati prasītāja nav turpinājusi slēgt nomas līgumu un nav iekasējusi nomas maksu.

Uzskata, ka par laiku no 1997. gada 7. novembra līdz pat šodienai starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku pastāv piespiedu zemes nomas attiecības.

Atbildētājs piekrīt, ka nomas priekšmets ir zemes gabals 40 m^2 platībā no/adrese A/ zemes.

Atbildētājs uzskata, ka nomas maksa nosakāma par laiku no 2003. gada 21. februāra līdz 2013. gada 21. februārim, un tā nosakāma 6 Ls apmērā gadā. Šādu nomas maksu iekasēja zemes īpašniece gan no viņa, gan no citiem garāžu lietotājiem līdz pat 2002. gadam.

Atbildētājs uzskata, ka šāds nomas maksas apmērs ir atzīstams par samērīgu, adekvātu un taisnīgu samaksu par 40 m^2 liela zemes gabala lietošanu.

2020. gada 6. februāra paskaidrojumā atbildētājs norādījis, ka ar 2019. gada 26. jūnija Augstākās tiesas Civillietu departamenta rīcības sēdes lēmumu stājies spēkā 2017. gada 14. novembra Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr. C05031609 par īpašuma tiesību atzīšanu uz garāžu Nr.157, kas atrodas /adrese B/, telpu grupas apzīmējums /numurs A/.

Uz šī pamata viņam izsniegta Zemesgrāmatu apliecība.

Visus gadus ir godprātīgi maksājis nomas maksu pamatojoties uz pēdējo noslēgto līgumu 2002. gadā 6 Ls vai 8,54 EUR. Jauni līgumi nav slēgti. Prasītājas pilnvarotās personas /pers. F/ 2012. gada prasības aprēķinos par nomas maksu 120 Ls gadā konstatējis acīmredzamas kļūdas.

2008. gadā zemes gabala 10 622 m^2 platībā kadastrālā vērtība nevarēja būt 31683 Ls, ja tagad 2020. gadā tā ir tikai 15105 EUR.

2020. gadā zemes 1 m^2 cena ir 1,422 EUR. Garāža aizņem 20 m^2 + 20 m^2 piebraucamais ceļš= 40 m^2. Viņa aizņemtās zemes kadastrālā vērtība: 40 m^2 x 1,422 EUR= 56,88 EUR. Nomas maksa 8,54 EUR sastāda 15 % no garāžas zemes kadastrālās vērtības.

Lūdzis tiesu ņemt vērā to, ka ir pensionārs ar nelieliem pensijas ienākumiem. Citu ienākumu viņam nav.

Prasītājas un viņas pilnvarotās personas /pers. F/ izdarību dēļ, viņam un citiem garāžu lietotājiem ilgstošā laika periodā tika radītas dažādas neērtības un papildu izdevumi. Laikā no 2009. līdz 2011. gadam garāžu durvīm priekšā tika aizvelti betona bloki, lai nevarētu iekļūt garāžā; izārdīts piebraucamais ceļš no vienas puses un aizlikta barjera ar sargu no otras puses; sargāšanai patērēto elektrību prasītāja nemaksāja, to izdarīja garāžu īpašnieki; barjeras sargam likts ziemas aukstākajās naktīs durvju priekšpusi noliet ar ūdeni, lai, naktī sasalstot, no rīta durvis nevarētu atvērt. Prasītāja par ceļu stāvokli nav rūpējusies – ziemā nav tīrījusi sniegu, vasarā ne reizi nav greiderēts.

Ar prasītājas pilnvaroto pārstāvi /pers. F/ nav iespējams komunicēt, jo viņa uzvedas agresīvi un uzbrūkoši, skaļi klaigā un nepamatoti apsaukā par meļiem, blēžiem un neliešiem. Vairāk kā 10 gadus garāžu īpašnieki tiek terorizēti, sākot ar visām iespējamām sūdzībām, draudiem, kaitniecību, piekļuves liegumu garāžām, centieniem panākt garāžu nojaukšanu un visbeidzot ar nepārtrauktu tiesāšanos.

Prasītājas pārstāve uz tiesas sēdi nav ieradusies.

2020. gada 2. novembrī no prasītājas pārstāves /pers. F/ saņemts iesniegums, kurā viņa lūgusi lietu izskatīt bez prasītājas un viņas klātbūtnes, jo prasītājai vairs nav līdzekļu ceļa izdevumiem, lai nokļūtu līdz Cēsīm.

Pie minētiem, lietā konstatētiem faktiem un tos apstiprinošiem apstākļiem tiesa atzīst, ka nav konstatējami Civilprocesa likuma 209. pantā noteiktie imperatīvie lietas izskatīšanas atlikšanas pamati. Tiesa uzskata, ka nav arī pamata atlikt lietas izskatīšanu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 210. pantā noteiktajiem fakultatīvajiem pamatiem. Tādēļ lieta izskatāma bez prasītājas un viņas pārstāves klātbūtnes, pamatojoties atbildētāja paskaidrojumiem tiesas sēdē un lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem.

Atbildētājs tiesas sēdē uzturēja spēkā savus tiesai iesniegtos rakstveida paskaidrojumus. Papildus paskaidroja, ka 170 EUR gadā nav adekvāta cena. Atzīst zemes nomas maksu 10 EUR gadā. Parāda esamību neatzīst, jo ir maksājis. Sākumā 6 latus, kas atbilst 8,54 EUR, tad 9, 10 EUR, kā kuru mēnesi.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausot atbildētāju /pers. B/, pārbaudot un izvērtējot lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir apmierināma daļēji šādu apsvērumu dēļ.

Lietā nav strīda par to, ka prasītājai pieder nekustamais īpašums /adrese A/ kadastra numurs /numurs B/. Īpašuma tiesības zemesgrāmatā reģistrētas 1997.gada 7.novembrī (lietas 1. sēj. 18. lapa).

No tiesai pieejamās Valsts datorizētās zemesgrāmatas informācijas redzams, ka pēc vairāku zemesgabalu atdalīšanas, pašreiz prasītājai piederošā nekustamā īpašuma kopējā platība ir 12 086 m^2 platībā, un tas sastāv no diviem zemesgabaliem – zemesgabala ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, kura platība ir 10 622 m^2, un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu /numurs C/, kura platība ir 1464 m^2.

Lietā nav strīda par to, ka prasītājai piederošā īpašuma, konkrēti, zemesgabala ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, kura platība ir 10 622 m^2 atrodas garāža Nr. 157 ar adresi /adrese B/.

Ar 2019. gada 26. jūnijā spēkā stājušos Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 14. novembra spriedumu civillietā Nr. C05031609 īpašumtiesības uz garāžu Nr. 157, telpu grupas kadastra apzīmējums /numurs D/, kas atrodas /adrese B/, atzītas atbildētājam /pers. B/. Īpašumtiesības atbildētājs reģistrējis zemesgrāmatā 2019. gada 4. decembrī (lietas 2. sēj. 100. lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 96. panta otrās daļas noteikumiem fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos spriedumu vienā civillietā, nav no jauna jāpierāda iztiesājot civillietas, kurās piedalās tās pašas puses.

Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2017. gada 14. novembra spriedumu civillietā Nr. C05031609, kuras dalībnieki bija /pers. B/ un /pers. A/, nospriests konstatēt juridiskos faktus par to, ka /pers. B/ bija individuālo automašīnu īpašnieku garāžu celtniecības un ekspluatācijas kooperatīva /Nosaukums A/ biedrs un, kooperatīvam 1991. gadā likvidējoties, tas nodevis nekustamo īpašumu – garāžu Nr. 157, /adrese B/, kooperatīva biedra /pers. B/ valdījumā un īpašumā.

Līdz ar to tiesai nav šaubu par to, ka atbildētājs bija garāžas Nr. 157/adrese B/, tiesiskais valdītājs laikā par kuru prasītāja ir lūgusi atzīt faktiskās zemes nomas attiecības, t.i., par laiku no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 29. novembrim.

Lietā nav strīda par to, ka, pastāvot dalītam īpašumam, kurā vienai personai pieder zeme, bet otrai – ēka uz tās, starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības jeb faktiskās nomas attiecības, tātad nomas attiecības, kas nodibinātas nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izveidojušās zemes reformas rezultātā un ir noteiktas likumā.

Atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajai daļai, zemes īpašniekam ir tiesības zemes īpašuma tiesību atjaunošanas gadījumā saņemt no ēku un būvju īpašniekiem nomas maksu.

Lietā nav strīda par to, ka laikā no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 29. novembrim starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku pastāvēja faktiskās zemes nomas tiesiskās attiecības.

Lietā ir strīds par nomas zemes platību. Prasības sākotnējā redakcijā prasītāja nomas zemes platību lūgusi noteikt 40 m^2 platībā, 2020. gada 31. janvāra prasības grozījumos to palielinot uz 70,20 m^2.

Kā izriet no prasības pieteikuma grozījumiem (lietas 2. sēj. 74. lapa) prasītāja kā zemes īpašniece uzskata, ka nomas priekšmets ir zeme 70,20 m^2 platībā, jo zemesgabalu, uz kura neatrodas garāžu būves, viņa nevar izmantot savām vajadzībām. Savukārt, atbildētājs atzīst nomas zemes platību 40 m^2 platībā - 20 m^2 zem garāžas un 20 m^2 piebraucamā ceļa.

Tiesa atzīst par nepamatotu noteikt nomas zemes platību par laiku no 2002. gada līdz 2019. gada 29. novembrim 70,20 m^2 platībā, jo prasītāja laikā no 1998. gada līdz 2002. gadam par šo pašu garāžu ar atbildētāju slēgusi trīs zemes nomas līgumus par 40 m^2 zemes (lietas 2. sēj. 110.-112. lapa), arī sākotnējā prasības pieteikumā lūgusi zemes nomas maksu noteikt par 40 m^2, un tikai 2020. gada 31. janvāra prasības pieteikuma papildinājumos un grozījumos pirmo reizi prasītāja izvirza un pamato zemes nomas maksas noteikšanu par zemes gabalu 70,20 m^2 platībā.

Līdz ar to nav likumīga pamata par agrāku periodu – pirms 2020. gada 31. janvāra - noteikt lielāku nomas zemes platību, nekā to prasītāja bija akceptējusi iepriekš nosauktajos zemes nomas līgumos un sākotnējā prasības pieteikuma redakcijā (lietas 1. sēj. 5.-12. lapa).

Tādēļ tiesa atzīst, ka piespiedu zemes nomas platība izskatāmajā lietā par laiku no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 27. decembrim nosakāma 40 m^2.

Lietā ir strīds arī par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu par minēto laiku un arī turpmāk.

Prasītāja prasības pieteikuma grozījumos lūgusi noteikt zemes nomas maksas parādu par iepriekš norādīto laiku, ņemot vērā nomas maksas apmēru 170 EUR gadā.

Atbildētājs rakstveida paskaidrojumos atzīst nomas maksas apmēru par iepriekšējiem gadiem 6 Ls, kas atbilst 8,54 EUR.

Saskaņā ar Civillikuma 2123. panta noteikumiem, ja par nomas maksu nav nekas noteikti norunāts, bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Bet ja arī šīs 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 (Civillikuma 5. pants). Nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un to nedrīkst noteikt tikai izskata pēc (Civillikuma 2120. pants).

Tā kā puses kopš 2003. gada nevar vienoties par nomas maksu, pamatojoties uz Civillikuma 2123. panta noteikumiem, tās apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata.

Tiesas ieskatā taisnīgi un samērīgi būtu noteikt nomas maksu 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Nomas maksa 10 % apmērā no gada zemes kadastrālās vērtības ir samērīga, taisnīga un adekvāta samaksa par nelielas zemes platības lietošanu, atbilstoša Civillikuma 5., 2120. panta noteikumiem, atbilstoša normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām Latvijas Republikā. Tā ir patiesa atlīdzība par zemes lietošanu piespiedu nomas attiecībās.

Tiesas ieskatā nomas maksas piesaistīšana zemesgabala kadastrālajai vērtībai ir vissaprātīgākais, taisnīgākais un objektīvākais nomas maksas apmēra noteikšanas veids, jo kadastrālā vērtība tiek noteikta katram gadam, regulāri reizi četros gados tiek apstiprināta arī kadastrālo vērtību bāze. Tā kā zemes vērtība ir mainīga, nomas maksa tiek padarīta maksimāli atkarīga arī no zemes tirgus vērtības izmaiņām, jo, pamatojoties uz Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma nosacījumiem, kadastrālās vērtības noteikšanā izmantotā bāzes vērtība un korekcijas koeficienti pamatojas uz nekustamā īpašuma tirgus datu analīzi. Kadastrālās vērtības bāzi izstrādā, ievērojot valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas metodes - darījumu salīdzināšanas metodi, ienākumu kapitalizācijas metodi un izmaksu metodi, izmantojot informāciju par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem vismaz par pēdējiem diviem gadiem. Kadastrālās vērtēšanas procesā Valsts zemes dienests uzskaita un analizē nekustamā īpašuma tirgus cenas un nomas maksas un nosaka nekustamā īpašuma cenu līmeni. Turklāt šīs kadastrālās vērtības var apskatīties jebkura puse, tās ir publiski pieejamas bez samaksas (www.kadastrs.lv).

Līdz ar to, uzskatot, ka ikgadēja nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana ir nesamērīgi dārgs un līdz ar to nepiemērots process, lai noteiktu nomas maksas procentuālu apmēru un, ņemot vērā, ka kadastrālā vērtība valstī ir maksimāli pietuvināta nekustamā īpašuma tirgus vērtībai, tā ir izmantojama zemes nomas maksas apmēra noteikšanai gadījumā, ja puses pašas par to nevar vienoties.

Tiesa uzskata par pamatotu nomas maksas aprēķināšanu procentuālā attiecībā pret zemesgabala kadastrālo vērtību, neatkāpjoties no tiesu praksē atzītas kārtības, kura ļauj samērot maksājamo nomas maksu ar zemes novērtējumu.

Vienlaikus norādāms, ka nav pamata uzskatīt, ka nomas maksa būtu nosakāma lielāka par 10 % no kadastrālās vērtības, kas desmit gadu laikā sedz iznomātās zemes platības vērtību. Tiesas noteiktais nomas maksas apmērs ļauj zemes īpašniekam saņemt pietiekamu atlīdzību par viņam piederošas lietas iznomāšanu, ievērojot, ka izveidojušās tiesiskās attiecības ir piespiedu nomas attiecības, ievērojot iznomājamās zemes platību un tās vērtību.

Prasītāja iebildusi, ka garāžas jau ir tas faktors, kas padara kadastrālo vērtību zemāku, tāpēc garāžu nomas maksu nevarētu noteikt atkarībā no šīs pazeminātās kadastrālās vērtības.

Tiesa, nepiekrītot prasītājas argumentam, norāda, ka prasītājai piederošā zemes gabala tirgus vērtība ir lielā mērā atkarīga no apstākļa, ka uz tā atrodas liels skaits citām personām piederošu garāžu, un, visticamāk, šī tirgus vērtība ir arī ievērojami zemāka nekā neapbūvētiem zemes gabaliem. Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka nomas maksai par šādas zemes lietošanu būtu jābūt augstākai.

Tiesa papildus norāda arī uz to, ka piespiedu zemes nomas priekšmets ir neliels zemes gabals zem garāžas, lai nodrošinātu tās lietošanu. Lietā nav iegūti pierādījumi tam, ka atbildētājs kā garāžas īpašnieks, izmantojot zem garāžas esošo zemi, būtu veicis kādas darbības, kas nestu viņam peļņu. Uz tādām darbībām nav norādījusi arī prasītāja ne prasībā, ne tās papildinājumos un grozījumos.

Prasītāja sava prasījuma pamatošanai iesniegusi SIA /Nosaukums B/ nekustamā īpašuma 2013. gada 30. augusta vērtējumu, kurā norādīta nekustamā īpašuma tirgus vērtība 84 000 Ls jeb 119 521,23 EUR (lietas 2. sēj. 25.-40. lapa). Tiesa kritiski vērtē minēto vērtējumu, konkrēti to, ka šī vērtība ir patiesā zemes vērtība, jo vērtējumā norādīts, ka tas veikts 2013. gadā, pieņemot, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem (lietas 2. sēj. 25. lapa). Pretēji vērtējumā norādītajam, prasītājai piederošais zemes gabals, uz kura atrodas pieci garāžu bloki, tai skaitā, atbildētājam piederošā garāža, ir blīvi apbūvēts ar padomju laikos celtām garāžām. Turklāt jāņem vērā, ka konkrētās strīdīgās attiecībās starp pusēm ir piespiedu nomas attiecības, bet nevis pušu brīvi, pēc savas gribas noslēgtas zemes nomas attiecības.

Tiesas ieskatā prasītāja prasībā, atsaucoties uz Civillikuma 2120.pantu un norādot, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu,

nepamatoti prasa noteikt nesamērīgi lielu nomas maksu. Jēdziena „patiesa atlīdzība" nomas tiesisko attiecību kontekstā skaidrojums dots judikatūrā, kā arī tiesību literatūrā.

Atbilstoši Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedumā „Par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" izteiktās atziņas tiesas ieskatā piemērojamas arī izskatāmajā lietā. Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos. Satversmes tiesas lietā pieaicinātais prof. Dr.iur. J. Rozenfelds norādījis, ka normālā ekonomiskā situācijā nekustamā īpašuma tirgus vērtība atbilst aptuveni piecu līdz desmit gadu nomas maksai par šo nekustamo īpašumu. Tiesību literatūrā izteikts arī viedoklis, ka nomas maksai noteiktā laika periodā jāsedz attiecīgās lietas vērtība, kas atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (Bērtraitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20, 4.lpp.).

Tiesa ņem vērā to, ka arī tiesu praksē šāda nomas maksas apmēra noteikšana ir atzīta par samērīgu. Piemēram, Augstākās tiesas Senāta 2002. gada 9. oktobra spriedumā civillietā Nr.SKC-551 nomas maksa noteikta 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības; 10 % nomas maksas no kadastrālās vērtības noteikta arī citos gadījumos, piemēram, Augstākās tiesas Senāta 2008. gada 28. maija spriedumā lietā Nr.SKC-0228/2008, 2010. gada 13. oktobra spriedumā lietā Nr.SKC-0197/2010 un lietā Nr.SKC-0208/2010. Tiesa šādu nomas maksājumu apmēru noteikusi arī gadījumos, kad uz citai personai piederošas zemes atrodas rūpnieciskas būves, ēku īpašniekiem peļņu nesošas būves, būves, kurās tiek veikta komercdarbība.

Tāpat arī līdzīgās lietās, kurās tiesa lēmusi par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas apmēra noteikšanu starp /pers. A/ un bijušā garāžu kooperatīva /Nosaukums A/ garāžu lietotājiem un īpašniekiem, gadījumos, kad nomnieki nav piekrituši nomas maksas apmēram, kas pārsniedzis 10 % no kadastrālās vērtības, un nav bijis noslēgts nomas līgums, tiesa noteikusi nomas maksas apmēru tieši 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības (piemēram, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2010. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr.CA-0005-20/7, 2017. gada 26. septembra spriedums lietā Nr.CA-0007-17/11, Augstākās tiesas Senāta 2016. gada 23. decembra lēmumā lietā Nr.SKC-2876/2016 un 2017. gada 11. janvāra lēmumā lietā Nr. SKC-0679/2017 par atteikšanos ierosināt kasācijas tiesvedību).

Tiesu praksē līdzīgā gadījumā Valmieras pilsētas teritorijā esošs garāžu kooperatīvs zemes īpašniekam piespiedu nomas attiecību gadījumā maksā nomas maksu 6 % apmērā no lietotās zemes platības kadastrālās vērtības gadā (Valmieras rajona tiesas 2013. gada 10.septembra spriedums lietā Nr.C-0566-13/7).

Pie minētiem konstatētiem apstākļiem, tiesa atzīst, ka prasītā nomas maksa 170 EUR gadā nav samērīga un nav adekvāta summa, jo tā jau viena gada laikā gandrīz piecarpus reizes pārsniegtu iznomātā zemes gabala 40 m^2 platībā kadastrālo vērtību uz 2003. gadu 31,30 EUR.

Prasītājas iesniegtajā SIA /Nosaukums B/ nekustamā īpašuma 2013. gada 30. augusta vērtējumā norādīts visvairāk iespējamais nekustamā īpašuma nomas maksas apmērs 0,10 Ls (0,14 EUR) par m^2 mēnesī (lietas 2. sēj. 25. lapa), kas mēnesī būtu 5,60 EUR jeb gadā 67,20 EUR. Arī tas sasniegtu un divas reizes pārsniegtu zemesgabala kadastrālo novērtējumu gadā un nevar tikt atzīts par taisnīgu un samērīgu atlīdzību par 40 m^2 zemes lietojumu gadā.

Tiesa atzīst, ka prasītājas norādītais par to, ka starp citiem garāžu lietotājiem 2008. gadā un 2009. gadā noslēgtie zemes nomas līgumi (lietas 1. sēj. 44., 45. lapa), kuros līgumslēdzēji pielīguši, ka nomnieks maksā nomas maksu 10 Ls mēnesī, tas ir, 120 Ls gadā nevar kalpot kā pierādījums nesamērīgi lielas nomas maksas noteikšanai piespiedu nomas attiecībās ar atbildētāju lietā. Šajā sakarā ņemams vērā, ka, noslēdzot līgumu un kādā laika periodā apņemoties maksāt lielu nomas maksu, puses vadās pēc tajā laikā pastāvošiem, viņiem vien zināmiem apstākļiem un apsvērumiem, ņemot vērā arī nomnieku tā laika iespējas samaksāt prasīto nomas maksu, iespējamo interesi atrisināt, iespējams, kādus radušos konfliktus. Tādi apsvērumi var būt, piemēram, risināma konflikta situācija, kad zemes īpašnieks pie garāžu durvīm novietojis betona bluķi, tādējādi liedzot vispār izmantot garāžu, kā tas konstatēts Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 4. novembra spriedumā civillietā Nr. C05029711.

Tiesas ieskatā pamats augstākas nomas maksas noteikšanai nebūtu arī atsevišķi spēkā stājušies Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedumi (lietas Nr.C05022011; Nr.C05029411; Nr.C05029611, Nr.C05020612), kuros par pamatotu atzīta nomas maksa 84 EUR gadā. Tiesa jau iepriekš norādījusi, ka tās ieskatā nomas maksas noteikšana procentuālā apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadījumā, kad puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru labprātīgi, kad nomnieks neatzīst prasījumu par ievērojami lielākās nomas maksas noteikšanu, ir taisnīgākais, samērīgākais un pareizākais zemes nomas maksas aprēķina veids. Tiesas ieskatā nomas maksa 84 EUR gadā, kas ir divarpus reizes lielāka par zemes kadastrālo vērtību, nav taisnīga atlīdzība par zemes lietošanu piespiedu nomas attiecībās.

Papildus tiesa norāda uz to, ka pēc šo – iepriekš norādīto Civillietu tiesu palātas spriedumu taisīšanas, spēkā stājies daudz lielāks skaits apelācijas instances tiesas spriedumu strīdos starp prasītāju un garāžu lietotājiem, kuros nomas maksa noteikta vai nu 8,54 EUR gadā, kas ir tuvu 10 % no kadastrālās vērtības no iznomājamā zemesgabala, vai arī 10 % no zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajos laika posmos. Daļa no šiem spriedumiem pārsūdzēti arī kasācijas instancē un tie nav tikuši atcelti, vai nu atsakot ierosināt kasācijas tiesvedību, vai taisot spriedumu lietā (lietas Nr. C05032509, Nr.C05029511, Nr.C05019312, Nr.C05020112, Nr.C05021312, Nr.C05022312, Nr.C05022412, Nr.C05024212, Nr.C05024512, Nr.C05026112, Nr.C05030713).

Prasītājas prasībā un tās papildinājumos un grozījumos norādītie dažādos laika posmos taisītie spriedumi neveido tiesu praksi attiecīgajā strīdā starp prasītāju un garāžu lietotājiem.

Lai gan prasības pieteikuma papildinājumos un grozījumos prasītāja atsaukusies uz Augstākās tiesas Senāta 2015. gada 30. aprīļa spriedumu lietā Nr. C05032609 prasītājas strīdā ar garāžas lietotāju G. S., tomēr šis spriedums nav galīgais šajā lietā. Likumīgā spēkā stājies Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 26. septembra spriedums, kur par pēdējo šajā spriedumā apskatāmo laika posmu no 2008. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 16. aprīlim tiesa piespiedu zemes nomas maksas noteikšanai kā kritēriju izvēlējusies 10 % no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesa šajā gadījumā uzskata, ka nomas maksa par zemi zem garāžas 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības līdzsvaro pušu pretējās intereses un pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju, ņemot vērā arī zemes īpašnieces izdevumus.

Tiesa, nosakot nomas maksas apmēru 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, par nepieciešamu uzskata norādīt arī uz turpmāko likumdošanas virzību un attīstību šajā jomā. 2020. gada 20. oktobrī Ministru kabinets ir apstiprinājis Tieslietu ministrijas sagatavotu likumprojektu „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību", kas izstrādāts ar mērķi radīt vienotu regulējumu šobrīd dažādi regulētiem dalītā īpašuma gadījumiem.

Likumprojekts paredz ierobežot piespiedu nomas maksājumu apmēru, nosakot, ka gadā tas nedrīkstēs pārsniegt 4 % no zemes kadastrālās vērtības (Jurista vārds 27.10.2020. Nr.43 (1153), 5.lapa). Tiesas ieskatā tas norāda, ka nomas maksa 10 % apmērā no kadastrālās vērtības būs taisnīga atlīdzība par zemes piespiedu nomu.

Tiesas ieskatā prasītājas iesniegtie pierādījumi par viņas izdevumiem saistībā ar grāmatvedības vešanu, tiesāšanos, zemes apsaimniekošanu un nodokļu maksāšanas pienākumu nav atzīstami par pamatu lielākas nomas maksas noteikšanai.

Tiesāšanās izdevumu atlīdzību tās puses labā, kura cēlusi pamatotu prasību, regulē Civilprocesa likums. Nepamatoti celtas prasības sakarā radušies izdevumi nevar tikt ņemti vērā, nosakot zemes nomas maksas apmēru, nevar tikt piedzīti no citas personas.

Prasītāja iesniegusi maksāšanas paziņojumu par nekustamā īpašuma nodokli par 2018. gadu (lietas 2. sēj. 82. lapa), no kura redzams, ka par zemes gabalu 10 622 m^2 nodoklis ir noteikts 226,58 EUR, tātad par zemes platību 40 m^2 tas būtu 0,85 EUR gadā.

Taču pie apstākļiem, ka laikā, par kuru tiek prasīts zemes nomas maksas parāds (2002.-2019. gads), zemes kadastrālā vērtība vairākus gadus (no 2003. līdz 2007. g.) bija ievērojami zemāka – 8056,30 EUR 2002. un 2003. gadā, 8229,89 EUR 2004.-2007. gadā, arī nekustamā īpašuma nodoklis par visu īpašumu bija ievērojami mazāks, t.i., no 120,84 EUR līdz 123,45 EUR, kas attiecīgi par 40 m^2 zemes bija ap 0,47 EUR.

Tiesa nepiekrīt arī tam, ka prasības pieteikuma papildinājumiem un grozījumiem pievienotais ieņēmumu un izdevumu aprēķins būtu ņemams vērā lielākas piespiedu zemes nomas maksas noteikšanai (lietas 2. sēj. 90. lapa).

Minētajā aprēķinā ir ietverti izdevumi par grāmatvedības pakalpojumiem 3600 Ls gadā, apsaimniekošanas izdevumi 890 Ls gadā, īpašuma pārvaldīšanas izdevumi 1200 Ls gadā.

Lietā esošais SIA /Nosaukums C/ izrakstītais rēķins par 890 Ls (lietas 2. sēj. 170. lapa) ir izrakstīts 2012. gada 5. janvārī, bet pierādījumus par tā apmaksu prasītāja nav iesniegusi.

Prasītāja nav iesniegusi pierādījumus, ka būtu veikusi jebkādu citu no iepriekš nosauktajiem izdevumiem.

Līdz ar to tiesa nekonstatē prasītājai radušos izdevumu saistību ar atbildētāja pienākumu maksāt nomas maksu par zemi par laiku no 2002. līdz 2019. gadam.

Minēto konstatēto apstākļu dēļ nav pamata uzskatīt, ka izskatāmajā lietā nomas maksa nosakāma lielāka sakarā ar to, ka prasītājai būtu kādi citi izdevumi saistībā ar zemi, jo prasītāja nav pierādījusi kādus savus reālus, faktiski esošus un turpinošus ieguldījumus nomas zemes uzturēšanā un apsaimniekošanā par laiku no 2002. līdz 2019. gadam.

Papildus tiesa norāda uz to, ka arī pašas prasītājas izdevumiem ir jābūt samērīgiem ar ienākumiem no viņas īpašumā esošā zemesgabala.

Saskaņā ar Civillikuma 2130. panta noteikumiem iznomātājs lietu nodod nomniekam. Tātad, ja prasītāja kā iznomātāja vēlas ieviest kādus uzlabojumus, izdarīt kādus ieguldījumus zemes zem garāžām uzturēšanā vai apsaimniekošanā, par izdevumiem un to segšanu ir jāvienojas ar zemes lietotājiem vai strīda gadījumā atkarībā no to nepieciešamības izdevumu segšanas apmēru var noteikt tiesa, bet tie nav pamats piespiedu nomas maksas palielināšanai.

Prasītāja norādījusi, ka, ņemot vērā iepriekšējās tiesvedībās noteikto nomas maksu, viņas ienākumi no zemes nomas būtu 8,54 EUR x 151 garāža = 1289,54 EUR gadā, kas tiesas ieskatā nav maza atlīdzība par padomju varas gados apbūvētas zemes piespiedu iznomāšanu būvju īpašniekiem.

Turklāt nav pamata uzskatam, ka prasītājas, kura neveic komercdarbību, peļņai jābūt lielākai.

No tiesai pieejamās VZD informācijas konstatējams, ka prasītājai piederošā zemes gabala kadastrālā vērtība 2002. un 2003. gadā bija 8056,30 EUR, no 2004.-2007. gadam 8229,89 EUR, 2008. gadā 45 336,96 EUR, 2009. gadā 25 137,88 EUR, 2010. gadā 17 596,66 EUR, 2011. gadā 16 338,84 EUR, 2012. un 2013. gadā 15 082,44 EUR, bet no 2014.-2019. gadam 15 105 EUR.

Tādējādi pēc matemātiska aprēķina 10 % no zemesgabala 40 m^2 kadastrālās vērtības veidotu nomas maksas apmēru laikā no 2002. gada 27. decembra līdz 2003. gada 31. decembrim par vienu gadu 3,13 EUR, laikā no 2004. gada 1. janvāra līdz 2007. gada 27. decembrim 3,10 EUR gadā, kopā par četriem gadiem 12,40 EUR, 2008. gadā 17,07 EUR, 2009. gadā 9,47 EUR, 2010. gadā 6,63 EUR, 2011. gadā 6,15 EUR, 2012. un 2013, gadā 5,68 EUR gadā, kopā par diviem gadiem 11,36 EUR, par 2014.-2019. gadu 5,69 EUR gadā, kopā par sešiem gadiem 34,14 EUR, pavisam kopā 100,35 EUR.

Prasītāja pēdējos prasības pieteikuma papildinājumos grozījumos ietvertajā nomas maksas parāda aprēķinā norādījusi, ka atbildētājs ir samaksājis 25,62 EUR. Taču pierādījumus minētajam faktam nav iesniegusi.

Savukārt atbildētājs, apliecinot, ka visus gadus ir maksājis zemes nomas maksu, iesniedzis pierādījumus tam, ka ir veicis zemes nomas maksas maksājumus par laiku no 2003. gada līdz 2012. gadam 60 Ls apmērā, kas atbilst 85,37 EUR, par 2013. gadu 6 Ls apmērā, kas atbilst 8,54 EUR, par 2016. gada 10 EUR apmērā, par 2017. un 2018. gadu 9 EUR apmērā par gadu, kopā 18 EUR apmērā, par 2019. gadu 8,45 EUR apmērā, par 2020. gadu 9 EUR apmērā (lietas 2. sēj. 103.-109. lapa). Atbildētājs nav iesniedzis pierādījumus par veiktajiem maksājumiem par 2014. un 2015. gadu.

No minētajiem maksājumu dokumentiem izriet, ka par laiku no 2003. līdz 2019. gadam, izņemot 2014., 2015. gadu, atbildētājs prasītājai ir samaksājis zemes nomas maksu 130,36 EUR apmērā.

Prasītāja nav cēlusi iebildumus pret atbildētāja paskaidrojumā norādīto, ka viņš visus gadus ir maksājis gadā 6 Ls vai 8,54 EUR, nav cēlusi iebildumus pret atbildētāja iesniegtajiem maksājuma dokumentiem. Līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt to, ka atbildētājs laikā no 2003. gada līdz 2019. gadam ir veicis zemes nomas maksājumus 130,36 EUR apmērā.

Līdz ar to zemes nomas maksas parāds atbilstoši tiesas veiktajam zemes nomas maksas aprēķinam – 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības (100,35 EUR) un atbildētāja veiktajiem maksājumiem (130,36 EUR) zemes nomas maksas parāds netiek konstatēts.

Taču, neraugoties uz iepriekš veikto zemes nomas maksas aprēķinu, kas ir mazāks par aprēķinu (17x8,54 EUR=145,18 EUR), kas veidojas atbilstoši atbildētāja atzītajai zemes nomas maksai līdz 2019. gadam – 6 Ls, kas atbilst 8,54 EUR gadā, tiesa piespiedu zemes nomas maksu par laiku no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 27. decembrim nosaka atzītajā apmērā – 8,54 EUR gadā un atzīst, ka no atbildētāja prasītājas labā par laiku no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 27. decembrim par 17 gadiem piedzenams zemes nomas maksas parāds 14,82 EUR (145,18 EUR-130,36 EUR=14,82 EUR).

Tā kā prasība par zemes nomas maksas parāda piedziņu apmierināta daļēji – 14,82 EUR apmērā, tad prasība daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu 2992,77 EUR apmērā noraidāma.

Tiesa par nepamatotu un noraidāmu atzīst prasītājas prasījumu papildus zemes nomas maksas parādam piedzīt likumā noteiktos 6 % uz lietas izskatīšanas dienu, jo prasītāja ne prasībā, ne arī tās papildinājumos un grozījumos, nav pamatojusi likumisko procentu likumību, nav iesniegusi minēto procentu aprēķinu.

Tiesa par pamatotu atzīst prasītājas pieteikto prasījumu par turpmāk nosakāmo zemes nomas maksu daļā par zemes gabala platību 70,2 m^2.

Tiesa atzīst, ka šāda nomas zemes platība nosakāma ar 2020. gada 1. janvāri, jo prasītāja šādu prasījumu pieteikusi tikai prasības pieteikuma papildinājumos un grozījumos 2020. gada 31. janvārī.

2020. gada 31. janvāra prasības pieteikuma papildinājumos un grozījumos prasītāja norādījusi, ka garāžu un pievedceļu vajadzībām faktiski tiek izmantots viss zemesgabals, jo pie neapbūvētās zemes gabala daļas, kas atrodas tālākajā labajā (ziemeļaustrumu) stūri, skatoties no /daļēja adrese B/, nav iespējams piebraukt garāžu izvietojuma dēļ, tai nav piekļuves ne no vienas ielas, visa zemes gabala apbūves izmantošanas mērķis ir publiskā apbūve, tāpēc prasītāja to nevarētu izmantot savām vajadzībām, ja tādas atrastos.

Tiesa piekrīt prasītājas norādītajiem argumentiem un uzskata, ka nomas zemes platība par turpmāko periodu no 2020. gada 1. janvāra ir nosakāma 70,20 m^2.

Tas, ka sākotnēji, ceļot šajā lietā un arī citās lietās prasības pret garāžu lietotājiem un īpašniekiem par nomas attiecību konstatēšanu un nomas maksas piedziņu, kā arī, slēdzot zemes nomas līgumus ar atsevišķiem garāžu lietotājiem, prasītāja norādījusi un puses vienojušās par nomas zemes platību 40 m^2 (kā tas ir bijis arī šajā lietā), nav šķērslis prasītājai, pierādot sava prasījuma pamatotību, prasīt atzīt nomas tiesiskās attiecības arī uz atšķirīgu - lielāku nomas zemes platību.

Kā jau iepriekš konstatēts, prasītājai piederošā zemesgabala (uz kura atrodas garāžu būves) ar kadastra apzīmējumu /numurs B/ kopējā platība ir 10 622 m^2. Uz šī zemesgabala atrodas arī atbildētājam piederošā garāža Nr. 157.

No lietai pievienotā /apdzīvotas vietas nosaukums/ pilsētas domes 2006. gada 28. decembra protokola Nr. /numurs E/ (lietas 2. sēj. 83.-87. lapa) konstatējams, ka prasītājai piederošajā zemesgabalā /adrese B/, kopā izvietotajās garāžu būvēs atrodas 151 garāža, un katrai no tām piešķirta sava adrese.

No /apdzīvotas vietas nosaukums/ novada pašvaldības /apdzīvotas vietas nosaukums/ novada būvvaldes 2019. gada 8. augusta informācijas (lietas 2. sēj. 164. lapa) izriet, ka atbilstoši /apdzīvotas vietas nosaukums/

novada teritorijas plānojumam, zemes vienība ar kadastra Nr. /numurs B/ /adrese A///numurs B/, atrodas publiskās apbūves teritorijā, kuras atļautā galvenā izmantošana ir sabiedrisko iestāžu apbūve, komerciestāžu apbūve, ar rekreāciju saistītas ēkas un būves, teritorijas labiekārtojuma būves, sporta būves, autoserviss, autotirdzniecība, DUS, GUS, slēgtas un atklātas autostāvvietas, garāžas, ugunsdzēsības depo, multifunkcionāls objekts, vieglās ražošanas uzņēmums, kas rada nebūtisku piesārņojumu, vairumtirdzniecības bāzes, saskaņojot ar pašvaldību. Atļautā papildizmantošana, nepārsniedzot 30 %, ir daudzstāvu dzīvokļu nams, mazstāvu (1-3 stāvu) daudzdzīvokļu nams, telpas saimnieciskās darbības veikšanai ar nosacījumiem, saimniecības ēkas un palīgēkas.

Tiesai nav pamata apšaubīt prasītājas argumentu attiecībā par to, ka zemes platības izvietojums un konfigurācija liedz viņai kā zemes īpašniecei izmantot zemes gabala tālāko ziemeļaustrumu stūri savām vajadzībām atbilstoši zemes gabala izmantošanas mērķim, kas ir publiskā apbūve.

Tiesa ņem vērā arī Senāta judikatūras atziņas no 2009. gada līdz 2019. gada jūnijam „Zemes piespiedu noma", kur jautājumā par piespiedu nomas platības noteikšanu norādīts, ka tiesai ir pienākums vērtēt faktus par to, lai pēc ēkas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Nav nozīmes tam, ka konkrētais atzinums attiecināts uz piespiedu nomas platības noteikšanu dzīvojamai mājai, jo princips nemainās, ja nomas zemes platība nosakāma garāžu lietošanai. Jebkurā gadījumā būves atrodas uz konkrētās zemes un nav nozīmes, vai tā ir dzīvojamā ēka jeb cita veida būve. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2019. gada 27. februāra spriedumā lietā SKC-45/2019 atzīts, ka tiesai arī citos gadījumos ir pienākums vērtēt izveidojušos starpgabalu iekļaušanu nomas zemes platībā, ja zemes īpašniekam pašam nav iespēju to izmantot, kā tas ir arī izskatāmajā gadījumā.

No minētajiem pierādījumiem, kā arī no ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas (lietas 2. sēj. 156. lapa) izriet, ka prasītājas iespējas izmantot sev piederošā zemes gabala daļu zemes - starpgabalus starp piecām garāžu būvēm, kā arī neapbūvēto zemes gabala daļu, kas atrodas tālākajā labajā (ziemeļaustrumu) stūri, skatoties no /daļēja adrese B/, ir ievērojami vai pat pilnībā ierobežotas.

Tiesai nav šaubu par to, lai piekļūtu garāžām, tās apsaimniekotu, ir jāizmanto papildus zemes platība - ceļi, piebrauktuves, kas arī atrodas uz prasītājas zemes.

Tiesa ņem vērā arī to, ka atbildētājs pierādījumus pretējam nav iesniedzis.

Līdz ar to tiesas ieskatā prasītājas minētie argumenti ir pamats nomas zemes platības 70,2 m^2 noteikšanai. Šāda platība iegūta, sadalot visu zemesgabala platību (pēc prasītājas vēlmes noapaļojot to uz 10600 m2) ar uz tā atrodošos garāžu (151) skaitu.

Tiesa, nosakot turpmāko zemes nomas platību 70,2 m^2 platībā ņem vērā arī to, ka citās civillietās - Nr.C0502991, C23070015, kurās Vidzemes apgabaltiesas 2019. gada 11. janvāra un 2020. gada 9. aprīļa spriedumi stājušies likumīgā spēkā, tieši pēc šāda aprēķina jau ir noteikta nomājamā nomas zemes platība 70,2 m^2.

Tādējādi turpmāk par laiku no 2020. gada 1. janvāra nomas priekšmets nosakāms zemesgabals 70,2 m^2 platībā.

Pie apstākļiem, ka atbildētājs atzinis, ka nomas maksa varētu būt 10 EUR gadā, bet atbilstoši zemes kadastrālajai vērtībai 2020. gadā (15105 EUR) zemes nomas maksa 10 % apmērā no minētās vērtības par 70,2 m^2 lielu zemes gabalu būtu nosakāma 9,98 EUR, tiesas ieskatā turpmāk zemes nomas maksa nosakāma 10 EUR gadā ar nosacījumu, ka tā nedrīkst būt mazāka par 10 % no iznomājamā zemes gabala kadastrālās vērtības.

Līdz ar to prasība daļā par turpmākās zemes nomas maksas apmēra noteikšanu 160 EUR gadā kā nepamatota noraidāma.

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 223. panta 4. punkta noteikumiem izbeidzama tiesvedība prasības daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam /pers. B/ nojaukt patvaļīgi uzbūvēto būvi garāžu Nr. 1157, /adrese B/, 30 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās, sakarā ar to, ka prasības pieteikuma jaunajā redakcijā prasītāja šo prasījumu neuzturēja spēkā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. panta noteikumiem prasītājai nosakāmas tiesības par laiku sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piedzītā parāda 14,82 EUR, ievērojot CL 1763. panta 1. punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

Ar tiesneša 2013. gada 28. janvāra lēmumu prasītāja daļēji 211,50 Ls (300,94 EUR) apmērā atbrīvota no valsts nodevas samaksas, nosakot valsts nodevu par iesniegto prasību 10 Ls (14,23 EUR) apmērā.

Atbilstoši iesniegtajiem prasības pieteikuma papildinājumiem un grozījumiem valsts nodeva atbilstoši prasības summai 3517,59 EUR nosakāma 375,34 EUR apmērā. Līdz ar to, palielinoties prasības summai, prasītājai būtu jāpiemaksā valsts nodeva 72,98 EUR. Ar tiesnese s 2020. gada 23. septembra lēmumu prasītāja daļēji 57,98 EUR apmērā atbrīvota no valsts nodevas samaksas, nosakot valsts ienākumos maksājamās valsts nodevas apmēru 15 EUR, kā arī noteikts prasītājas pienākums samaksāt ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 5,37 EUR, ko prasītāja ir izdarījusi.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmās daļas noteikumiem no atbildētāja prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi proporcionāli prasības apmierinātajai daļai.

Atbilstoši piedzītajai zemes nomas maksas parāda summai 14,82 EUR un turpmāk noteiktajai nomas maksai 10 EUR gadā, prasība apmierināta kopā par 44,82 EUR, t.i., 1,27 % apmērā no kopējās prasības summas 3517,59 EUR.

Līdz ar to no atbildētāja prasītājas labā proporcionāli prasības apmierinātajai daļai piedzenama valsts nodeva 0,37 EUR apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi pa tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 0,13 EUR, kopā 0,50 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. panta pirmās daļas noteikumiem tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai. Pie apstākļiem, kad tiesa prasību apmierinājusi daļēji – 1,27 % apmērā, no atbildētāja valsts ienākumos maksājamā valsts nodeva būtu nosakāma 4,54 EUR apmērā. Tā kā tiesa no atbildētāja prasītājas labā piedzinusi valsts

nodevu 0,37 EUR apmērā, tad valsts ienākumos no atbildētāja piedzenama valsts nodeva atlikušajā 4,17 EUR apmērā, jo viņš no tiesas izdevumu samaksas valsts labā nav atbrīvots.

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

Rezolutīvā daļa

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97. pantu, 41. panta pirmo daļu, 42. panta pirmo daļu, 193., 195., 204.[1] pantu, 223. panta 4. punktu, tiesa

nosprieda

apmierināt daļēji prasītājas /pers. A/ prasību.

Atzīt, ka laikā no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 27. decembrim starp prasītāju /pers. A/ kā iznomātāju un atbildētāju /pers. B/ kā nomnieku pastāvēja faktiskās zemes nomas attiecības par zemesgabala 40 m^2 platībā, /adrese B/, nomu ar zemes nomas maksu 6 Ls (8,54 EUR) gadā.

Atzīt, ka no 2020. gada 1. janvāra un turpmāk starp /pers. A/ kā iznomātāju un atbildētāju /pers. B/ kā nomnieku pastāv faktiskās zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala 70,2 m^2 platībā, /adrese B/, nomu ar zemes nomas maksu 10 EUR gadā, bet ne mazāk par 10 % no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no atbildētāja /pers. B/ par labu prasītājai /pers. A/ zemes nomas maksas parādu par laiku no 2002. gada 27. decembra līdz 2019. gada 27. decembrim 14,82 EUR un tiesas izdevumus proporcionāli prasības apmierinātajai daļai – valsts nodevu 0,37 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 0,13 EUR, pavisam kopā 15,32 EUR, kas ieskaitāmi SIA „/nosaukums D/" kontā Nr./numurs F/ AS „Swedbank".

Noraidīt prasītājas /pers. A/ prasību daļā par nomas maksas parāda 2992,77 EUR, likumisko procentu uz lietas izskatīšanas dienu piedziņu un turpmāko zemes nomas maksas apmēru 160 EUR gadā.

Izbeigt tiesvedību prasības daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam /pers. B/ nojaukt patvaļīgi uzbūvēto būvi garāžu Nr. 157, /adrese/, 30 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās.

Piedzīt no atbildētāja /pers. B/ valsts ienākumos tiesas izdevumus – valsts nodevu 4,17 EUR.

Valsts nodevas samaksa valsts ienākumos veicama, kā saņēmēju norādot Valsts kasi, reģistrācijas Nr.90000050138, konta Nr.LV55TREL1060190911200, saņēmēja banka: Valsts kase.

Noteikt atbildētājam /pers. B/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Vidzemes apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas – 2020. gada 4. decembra, iesniedzot apelācijas sūdzību Vidzemes rajona tiesā.

Tiesnese (paraksts) D. Ročāne

Noraksts pareizs

Vidzemes rajona tiesas tiesnese D. Ročāne

04.12.2020.