Lieta Nr. C15178313
Lietas arhīva Nr.CA-0031-16/13

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā

Jelgavā 2016.gada 25.februārī

Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese A.Misiuna
tiesneši R.Knabe, D.Baltā
ar tiesas sēžu sekretāri I.Šabaļinu-Dekaņicku

piedaloties lietas izskatīšanā prasītājas pārstāvim /pers. A/, atbildētājas pilnvarotam pārstāvim /pers. C/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Penkules Mājas" prasībā pret /pers. B/ par būvju daļēju nojaukšanu, dzīvojamās mājas nodošanu ekspluatācijā, zemes nomas līguma noslēgšanu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un zemes nomas maksas piedziņu sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību par Jelgavas tiesas 2015.gada 26.februāra spriedumu.

Aprakstošā daļa

SIA „ID1" 2013.gada 8.aprīlī Jelgavas tiesā cēla prasību pret /pers. B/, kurā lūdza tiesu uzlikt par pienākumu atbildētājai sešu mēnešu laikā no sprieduma stāšanās spēkā dienas nojaukt dzīvojamo māju un piebūvi (saimniecības ēku) šķūnim, nodot ekspluatācijā dzīvojamo māju ar kadastra apzīmējumu /numurs/./adrese/; uzlikt par pienākumu atbildētājai viena mēneša laikā no sprieduma stāšanās spēkā dienas parakstīt ar prasītāju zemes gabala 3.līnijā 26, Jelgavā nomas līgumu prasības pieteikumā norādītajā redakcijā; piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai nekustamā īpašuma nodokļa par ēkām un zemi maksājumu kompensāciju 15,77 Ls; piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai zemes nomas maksu par 2012.gada pēdējo ceturksni 86,78 Ls, 2013.gada otro ceturksni 86,78 Ls, pavisam kopā 260,34 Ls; noteikt prasītājai tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt 6% gadā.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājai 2012.gada 18.septembrī zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, kas sastāv no zemes gabala 10807 m^2 platībā. Kopīpašniekiem noteikta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, pamatojoties uz 2008.gada 23.septembra līgumu par kopīpašuma izmantošanu, saskaņā ar kuru prasītāja pastāvīgā lietošanā ir zemes gabala daļa 5403 m^2 platībā, kas zemes īpašuma iekšējās sadales projektā apzīmēta ar simbolu „B". Saskaņā ar zemes gabala iekšējās sadales projektu „B" daļā atrodas trīs būves: dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs/, šķūnis ar kadastra apzīmējumu /numurs/un dzīvojamā māja (nepabeigta celtniecība) ar kadastra apzīmējumu /numurs/. Uz zemes gabala esošo būvju tiesiskā valdītāja ir atbildētāja.

Norādīts, ka atbildētājai nosūtītas vairākas vēstules ar lūgumu noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu, pievienojot līgumu, bet atbilde no atbildētājas nav saņemta. Piedāvātajā zemes nomas līguma projektā prasītāja bija noteikusi sekojošus būtiskos nosacījumus un nozīmīgākos blakus nosacījumus: nomājamā platība ir atbildētājas būvēm pieguļošā teritorija 2702 m^2 saskaņā ar zemes robežu plānu, nomas termiņš ir trīs gadi, zemes nomas maksa ir 10% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības, zemes nomas maksa maksājama katru ceturksni līdz ceturkšņa 1.datumam, nomnieks kompensē nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu, līgums tiek nostiprināts zemesgrāmatā.

Pieteikumā norādīts, ka atbildētājai ir aprēķināma zemes nomas maksa, sākot no 2012.gada 18.septembra, kad prasītājai nostiprinātas īpašuma tiesības zemesgrāmatā un prasītāja uzsākusi veikt nekustamā īpašuma nodokļa samaksu. Prasītājas ieskatā zemes nomas maksai jābūt 10% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Uz prasības celšanas brīdi atbildētājai bija jāsamaksā zemes nomas maksu kopā Ls 260,34.

Prasība pamatota ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta 1.punktu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu, Civillikuma 1.pantu, 5.pantu, 1038.pantu, 1039.pantu, 1402.pantu, Būvniecības likuma 17.pantu, Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumiem Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi" 112.punktu, 118.punktu.

2014.gada 16.jūlijā prasītājai mainīts nosaukums no SIA „ID1" uz SIA „Penkules Mājas".

Ar Jelgavas tiesas 2015.gada 26.februāra spriedumu prasība apmierināta daļēji. Tiesa nosprieda:

Atzīt, ka no 2012.gada 18.septembra pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku par zemes gabala 2702 m^2 platībā saskaņā ar 2014.gada 10.martā saskaņoto Situācijas plāna skici mērķa noteikšanai (kods 0601), kas atrodas /adrese/, nomu.

Uzlikt par pienākumu atbildētājai viena mēneša laikā no sprieduma stāšanās likumīgā spēkā dienas noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu par zemes gabala 2702m^2 platībā nomu nekustamajā īpašumā /adrese/ ar sekojošiem noteikumiem:

- nomas līgums ir noslēgts uz laiku līdz 2024.gada 31.decembrim;
- nomas maksa par laiku no 2012.gada 18.septembra līdz 2014.gada 31.decembrim ir vienāda ar 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas maksājuma, sākot ar 2015.gada 1.janvāri nomas maksa ir vienāda ar 6% gadā no zemes

kadastrālās vērtības;

- atbildētāja maksā prasītājai nomas maksu, maksājumus sadalot pa ceturkšņiem, katru ceturksni līdz ceturkšņa 1.datumam, atbilstoši prasītājas izrakstītajiem rēķiniem;

- ja nomnieks kavē maksājumu termiņus vairāk par piecām darba dienām, tiek aprēķināts līgumsods 0,5% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet kopumā ne vairāk par 10% no pamatparāda apmēra;

- noteikt, ka atbildētāja tiek pilnvarota koroborēt šo līgumu Jelgavas zemesgrāmatu nodaļā.

Piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2012.gada 18.septembra līdz 2014.gada 1.jūlijam 259,56 *euro*, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli par 2012.gadu, 2013.gadu un 2014.gadu 39,98 *euro* un tiesas izdevumus 116,51 *euro*.

Noteikt tiesības prasītājai par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt likumiskos 6% gadā no pamatparāda summas 299,54 *euro*.

Noraidīt prasību daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājai nodot ekspluatācijā dzīvojamo māju ar kadastra apzīmējumu /numurs/./adrese/, kā arī noraidīt prasību pārējā daļā par nomas maksas noteikšanu, pārējā daļā par zemes nomas līgumā norādīto citu nosacījumu noteikšanu un nomas maksas parāda 172,99 *euro* apmērā piedziņu.

Izbeigt tiesvedību prasības daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājai sešu mēnešu laikā no sprieduma stāšanās spēkā dienas nojaukt dzīvojamo māju ar kadastra apzīmējumu /numurs/un piebūvi (saimniecības ēku) šķūnim ar kadastra apzīmējumu /numurs/./adrese/, sakarā ar prasītāja atteikšanos no prasības.

Piedzīt no atbildētājas par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 9,40 *euro*.

Jelgavas tiesa atzina, ka ar izdruku no zemesgrāmatas nodalījuma pierādīts, ka SIA „ID1" 2012.gada 18.septembrī nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašumu /adrese/, kadastra numurs /numurs/, kas sastāv no zemes gabala 10807 m^2 platībā. Otra nekustamā īpašuma ½ domājamā daļa pieder /pers. I/. Nekustamo īpašumu SIA „ID1" ieguvusi izsoles ceļā no maksātnespējīgā SIA „Alabastrs".

Tiesa konstatēja, ka 2008.gada 23.septembrī starp /pers. I/ un SIA „Alabastrs" noslēgts līgums par kopīpašuma izmantošanu, kas reģistrēts zemesgrāmatā, līdz ar to ir saistošs arī prasītājai kā SIA „Alabastrs" nekustamā īpašuma ieguvējam. Saskaņā ar minēto līgumu puses vienojušās, ka nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra numurs /numurs/, kas sastāv no zemes gabala 10807 m^2 platībā sadala divos vienādos zemes gabalos saskaņā ar iekšējās sadales projektu. Saskaņā ar minēto līgumu prasītājas pastāvīgā lietošanā ir viens zemes gabals ar kopējo platību 5403 m^2, kas zemes īpašuma iekšējās sadales projektā apzīmēts ar simbolu „B". No zemes īpašuma iekšējās sadales projekta tiesa konstatēja, ka „B" daļā atrodas trīs būves.

Tiesa atzina, ka ar Valsts zemes dienesta Kadastra informāciju par būvju īpašniekiem un 1973.gada 25.septembra pirkuma līgumu pierādīts, ka minēto ēku tiesiskais valdītājs ir atbildētāja. Atbildētāja minēto faktu neapstrīd.

Novērtējot pierādījumus, tiesa atzina, ka starp pusēm nodibināmas piespiedu nomas attiecības, jo reāli pastāv dalītais īpašums.

Izvērtējot nosakāmo piespiedu nomas attiecību noteikumus, tiesa ņēma vērā apstākli, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes īpašniekam ir lielāks rīcības, valdījuma un lietojuma tiesību aprobežojums salīdzinājumā ar ēku īpašnieku. Tāpēc tiesa uzskatīja prasītājas piedāvāto zemes nomas platību 2702 m^2 apmērā, atbilstoši iesniegtajai 2014.gada 10.martā saskaņotajai Situācijas plāna skicei mērķa noteikšanai (kods 0601), par pamatotu, aprēķinātu atbilstoši uz zemes gabala esošo trīs būvju apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamajai platībai. Tiesas ieskatā, nosakot mazāku iznomājamo platību, paliktu vairāk brīvas, neiznomātas zemes platības, ko prasītāja kā īpašniece nevarētu reāli izmantot savām vajadzībām un par to arī nesaņemtu atlīdzību nomas maksas veidā. Tiesa ņēma vērā apstākli, ka atbildētājas pārstāve nenoliedza, ka uz zemes gabala bez norādītajām trīs ēkām atrodas vēl arī žogs, kas nav nojaukts, kā arī atbildētājas pārstāve nenoliedza, ka jau šobrīd reāli apsaimnieko šo zemes platību, pļaujot zāli un uzturot zemes gabalu pienācīgā kārtībā. Līdz ar to prasībā norādīto iznomājamo zemes platību tiesa uzskatīja par pamatotu un atbilstošu zemes īpašnieka interesēm un atbilstošu atbildētājas valdījumā esošo ēku uzturēšanai un funkcionēšanai. Tiesas ieskatā nav pamatota atbildētājas norādītā iznomājamā zemes platība 900 m^2 apmērā, jo, iegādājoties ēkas, šāda platība norādīta pirkuma līgumā. Tiesa ņēma vērā, ka ēkas iegādātas 1973.gadā, kad pastāvēja atšķirīgs likumiskais regulējums par ēku funkcionēšanai nepieciešamo zemes platību, pastāvēja lieli ierobežojumi zemes piešķiršanai lietošanā un iegūšanai īpašumā. Līdz ar to tiesa atzina, ka minētā zemes platība nav uzskatāma par patieso ēku funkcionēšanai reāli nepieciešamo zemes platību. Citus aprēķinus vai citas skices, plānus, kas būtu izstrādātas atbilstoši šodienas reālajai situācijai, atbildētāja nav tiesā iesniegusi.

Novērtējot pierādījumus, tiesa atzina, ka piespiedu nomas priekšmets ir prasītājai piederošā zemes gabala daļa 2702 m^2 platībā, kas izvietota atbilstoši 2014.gada 10.martā saskaņotajai Situācijas plāna skicei mērķa noteikšanai (kods 0601). Tiesas ieskatā minētā platība atbilst celtās prasības robežām, kā arī, aizsargājot zemes īpašnieka intereses, nebūtu nosakāma mazāka iznomājamā platība. Iznomājamās zemes platību, tiesas ieskatā, nevar ietekmēt atbildētājas pārstāves norādītais atbildētājas sliktais veselības stāvoklis, piešķirtā invaliditāte un materiālais stāvoklis, līdz ar to, tiesa atzina, ka par minētajiem faktiem iesniegtajiem pierādījumiem nav būtiskas nozīmes lietas izšķiršanā.

Tiesa, ievērojot pušu argumentus un lietā iegūtos pierādījumus, atzina, ka nomas maksa nosakāma 6% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, kas 2014.gadā sastādīja 148,62 *euro* gadā jeb 12,39 *euro* mēnesī.

Ar Jelgavas pilsētas domes Maksāšanas paziņojumiem par nekustamā īpašuma nodokli 2012.gadam, 2013.gadam un 2014.gadam tiesa atzina par pierādītu, ka konkrētā atbildētājai iznomājamā zemes gabala kadastrālā vērtība 2012.gadā bija 1735,66 Ls, 2013.gadā – 1735,66 Ls, 2014.gadā – 2476,98 *euro*.

Tiesa atzina, ka no atbildētājas ir piedzenama zemes nomas maksa par 2012.gada oktobri, novembri, decembri, par 2013.gadu un par laiku no 2014.gada janvāra līdz jūlijam (diviem ceturkšņiem, kā to lūdz prasībā prasītāja), jo tiesas sēdē netika iegūti pierādījumi, ka atbildētāja veikusi kādus nomas maksas maksājumus prasītājai. Nomas maksa piedzenama 6% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Veicot matemātiskus aprēķinus, tiesa secināja, ka no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams nomas maksas parāds par 2012.gadu – 37,05 *euro* (26,04 Ls), par 2013.gadu – 148,17 *euro* (Ls 104,14) un par 2014.gadu – 74,34 *euro*. Līdz ar to kopējā no atbildētājas par labu prasītājam piedzenamā nomas maksa par laika periodu no 2012.gada 18.septembra līdz 2014.gada 1.jūlijam ir 259,56 *euro*.

Jelgavas tiesa atzina, ka prasītājai ir tiesības saņemt no atbildētājas kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli par zemi par laika periodu līdz 2014.gada decembrim, kas aprēķināts atbilstoši atbildētājai iznomājamajai zemes platībai. Līdz ar to, veicot matemātiskus aprēķinus, tiesa atzina, ka no atbildētājas par labu prasītājai ir piedzenami 39,98 *euro*, kā kompensācija par 2012., 2013. un 2014.gada nekustamā īpašuma nodokli par zemi.

Apelācijas sūdzību par Jelgavas tiesas 2015.gada 26.februāra spriedumu iesniedza atbildētāja.

Sūdzībā norādīts, ka atbildētāja pārsūdz spriedumu prasības apmierinātajā daļā. Norādīts, ka Jelgavas tiesa ir pārkāpusi atbildētājas tiesības uz pamatotu un likumīgu spriedumu zemāk izklāstīto apsvērumu dēļ.

Atbildētāja pārstāve tiesā vairākkārtīgi norādīja, ka zemes gabala platība, kas nepieciešama ēku īpašuma funkcionēšanai ir 900 m^2. Tiesa nav ņēmusi vērā to, ka, neraugoties uz to, ka laikā, kad tika iegādāts nekustamais īpašums (1973.g.), pastāvēja atšķirīgs tiesiskais regulējums, par ēku funkcionēšanai nepieciešamo platību, arī pašlaik spēkā esošais tiesiskais regulējums nosaka, ka Jelgavas pilsētā minimālā platība, kas nepieciešama

apbūves gabala izveidošanai ir 1000 m^2, bet tas nav attiecināms uz vēsturiski izveidotiem zemes un būvju īpašumiem, kuru platība ir mazāka. Ēkas un būves 900 m^2 platībā faktiski tika uzturētas vairāk kā divdesmit gadus, kas ir pilnīgi pietiekams laiks, lai secinātu, ka šāda platība ir pilnībā pietiekoša konkrētajā gadījumā.

Jelgavā, kur bijušo mazdārziņu teritorijās ir izveidoti zemes un ēku īpašumi, ir ļoti daudz tādu, kuru platība ir līdz 600 m^2 vai pat mazāk.

Atbildētāja nepiekrīt tiesas secinājumam, ka nomājamās zemes platība jānosaka šādā platībā, jo zemes gabala konfigurācija un ēku novietojums esot tāds, ka nepieļauj citādu dalījumu. Atbildētāja, iegādājoties šo īpašumu 1973.gadā, rēķinājās, ka viņas lietošanā ir un būs zemes gabals 900 m^2 platībā, savukārt prasītāja, iegādājoties zemes gabalu 2012.gadā, bija ļoti labi informēts, ka uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederošas būves, bet neraugoties uz to, nolēma iegādāties tieši šo zemes gabalu, ar visiem apgrūtinājumiem un tā konfigurāciju. Prasītāja ir juridiska persona, tātad zemes gabalu ir iegādājies savas komercdarbības veikšanai, bet nav pieļaujams, ka neveiksmīgi uzņēmēju lēmumi tiek kompensēti ar tiesas spriedumu, piespiežot atbildētāju, kuras resursi un iespējas tiesvedībā nav salīdzināmas ar prasītāju, nomāt trīs reizes lielāku zemes gabalu, nekā faktiski nepieciešams.

Zemes izmantošana nav tikai sadalīšana apbūves gabalos un to pārdošana ar vairākkārtīgu peļņu, bet no sprieduma var secināt, ka tas ir vienīgais zemes izmantošanas veids, kam atbildētāja nepiekrīt, līdz ar ko uzskata, ka tiesas spriedums, nosakot piespiedu nomājamās zemes platību, ir nepamatots, secīgi, nav pamatots arī viss pārējais spriedums apmierinātajā daļā.

Prasītāja tiesā iesniedza rakstveida paskaidrojumus par atbildētājas apelācijas sūdzību.

Paskaidrojumos norādīts, ka Jelgavas tiesas 2015.gada 26.februāra spriedumā ietvertie motīvi ir pareizi un pietiekami, bet apelācijas sūdzība ir noraidāma.

Atbildētāja apelācijas sūdzībā norādīja, ka zemes gabala platība, kas nepieciešama ēku īpašuma funkcionēšanai ir 900 m^2, pamatojot ar to, ka tāda platība bija noradīta 1973.gada ēku pirkumā līgumā. Prasītāja norāda, ka uz to brīdi uz zemesgabala atradās tikai viena dzīvojamā māja ar kopējo platību – 45 m^2; savukārt šodien uz zemes vienības daļas atrodas divas dzīvojamās mājas. Ēku iegādes brīdī pastāvēja atšķirīgs likumiskais regulējums par ēku funkcionēšanai nepieciešamo zemes platību, pastāvēja lieli ierobežojumi zemes piešķiršanai lietošanā un iegūšanai īpašumā. Kopš 1973.gada arī zemesgabalu konfigurācija ir stipri mainījusies. Līdz ar to prasītāja uzskata, ka minētā zemes platība 900 m^2, nav uzskatāma par patieso ēku funkcionēšanai reāli nepieciešamo zemes platību. Pie platības 900 m^2 atbildētāja nevares tikt pie sava īpašuma, nestaigājot pa prasītājas zemesgabalu.

Atbildētājas apsvērums, ka Jelgavas pilsētā minimālā platība, kas nepieciešama apbūves gabala izveidošanai ir 1000 m^2, bet tas nav attiecināms uz vēsturiski izveidotiem zemes un būvju īpašumiem, kuru platība ir mazāka, nav attiecināms uz iznomājamā zemesgabala vienības daļu, jo tā tika izveidota 2014.gada 26.martā. Zemes vienības daļa ir nomērīta, un reģistrēta Valsts zemes dienestā nomas vajadzībām. Zemes vienības daļa tika izveidota ievērojot Jelgavas pilsētas domes saistošus noteikumus Nr.09-11. Veidojot ēkām funkcionāli nepieciešamo zemesgabala daļu nomas vajadzībām, ņemta vērā ēkas un būves uzturēšanai, apsaimniekošanai un piekļūšanai nepieciešamā teritorija, kā arī ēkai funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un infrastruktūras objekti (dārzs, žogs, celiņi). Novērsta arī situācija, pie kuras atlikušo zemes vienības daļu zemes īpašnieks nebūs tiesīgs izmantot citiem mērķiem vai citāda izmantošana nebūs atļauta ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu.

Prasītāja norāda, ka iegādājās zemesgabalu balstoties uz 2012.gada 15.marta sertificēta vērtētāja SIA „PRO Nami" vērtējumu. Tā kā atbildētāja nav reģistrējusi savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, nebija iespējams saņemt informāciju par ēkām un to piederību. Valsts zemes dienests atteica prasītājai sniegt šo informāciju līdz brīdim, kad prasītājas īpašuma tiesības uz zemesgabalu tika reģistrētas zemesgrāmatā. Savukārt SIA „PRO Nami" nekustāma īpašuma vērtējumā norādīja, ka novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem. Līdz ar ko informācija par būvju piederību, trešām personām nebija pieejama.

Prasītāja iesniedza prasības pieteikuma papildinājumu, kurā palielināts par 77,90 *euro* prasījums par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu (2014.gada trešais, ceturtais ceturksnis, 2015.gads), kā arī palielināts par 1384,85 *euro* prasījums par zemes nomas maksas piedziņu (2014.gada trešais, ceturtais ceturksnis, 2015.gads). Līdz ar to prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju ***115,82 euro un*** zemes nomas maksas parādu ***1817,40 euro.***

Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzējas pilnvarotais pārstāvis /pers. C/ apelācijas sūdzību uzturēja, nomājamo zemes gabalu lūdza noteikt 1359 m^2 platībā, saskaņā ar SIA "Ģeometrs" 2015.gada 2.oktobra skici.

Prasītājas pārstāvis /pers. A/ prasību uzturēja atbilstoši apelācijas instances tiesā iesniegtajiem papildinājumiem, apelācijas sūdzību neatzina. Paskaidroja, ka pirmās instances tiesas spriedums ir tiesisks un taisnīgs, nav pamata noteikt mazāku nomājamās zemes platību nekā to noteikusi pirmās instances tiesa.

Motīvu daļa

Noklausījusies pušu pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē, novērtējusi apelācijas sūdzības argumentus, pārbaudījusi un novērtējusi rakstveida pierādījumus lietā, tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājas prasība apmierināma daļēji.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

Lietā nav strīda par to, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, jo uz zemes gabala, kurš saskaņā ar zemes kopīpašnieku noslēgto Līgumu par kopīpašuma izmantošanu nodots prasītājas pastāvīgā lietošanā, atrodas trīs atbildētājai piederošas ēkas – dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs/, šķūnis ar kadastra apzīmējumu /numurs/un dzīvojamā māja (nepabeigta celtniecība) ar kadastra apzīmējumu /numurs/.

Atbilstoši Civillikuma 2124.pantam nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir priekšmets un maksa.

Strīds apelācijas instances tiesā nepastāv par Jelgavas tiesas spriedumā noteikto nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Konkrētajā gadījumā pastāv strīds par nomas līguma priekšmetu – iznomājamā zemes gabala platību. Citus pirmās instances tiesas ar spriedumu noteiktos nomas līguma noteikumus puses nav apstrīdējušas, tādēļ apelācijas instances tiesai nav pamata tos pārvērtēt.

Jelgavas tiesa zemes nomas platību noteica 2702 m^2 atbilstoši prasītājas iesniegtajai 2014.gada 10.martā saskaņotajai Situācijas plāna skicei mērķa noteikšanai (kods 06010) (lietas 92., 93.lapa), secinot, ka šāda platība ir nepieciešama uz zemes gabala esošo trīs būvju apsaimniekošanai un funkcionēšanai. Apelācijas sūdzībā atbildētāja norādīja, ka ēku funkcionēšanai nepieciešamā zemes platība ir 900 m^2, kādā platībā ēkas tikušas uzturētas vairāk kā divdesmit gadus, un šādā platībā lūdza noteikt iznomājamo zemes gabalu. Taču apelācijas instances tiesas sēdē atbildētāja pārstāvis iesniedza SIA "Ģeometrs" skici (lietas 206.lapa), kurā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība noteikta 1359 m^2, un saskaņā ar šo skici lūdza noteikt

iznomājamās zemes platību.

Nav pamata iznomājamā zemes gabala platību noteikt 900 m^2, kā to apelācijas sūdzībā lūdz atbildētāja. Lietā neatrodas aktuāls plāns, no kura būtu redzams, kā uz šīs platības izvietotas atbildētājai piederošas būves un vai zemes gabala platība ir pietiekama šo būvju funkcionēšanai un uzturēšanai.

Tiesas kolēģija atzīst, ka nav pamata iznomājamā zemes gabala platību noteikt 2702 m^2, kā to lūdz prasītāja un lēmusi Jelgavas tiesa, bet nomas priekšmets nosakāms 1467 m^2 platībā saskaņā ar apelācijas instances tiesā iesniegto 2015.gada 20.novembra SIA "Ģeometrs" Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (piespiedu nomas) skici.

Pie šāda secinājuma tiesas kolēģija nonākusi sekojošu apsvērumu dēļ.

Nosakot zemes nomas priekšmetu, jāsamēro zemes īpašnieka intereses ar nomnieka interesēm, ņemama vērā arī zemes gabala platība, kas nepieciešama nomniekam piederošo būvju funkcionēšanai un uzturēšanai.

Nosakot zemes nomas priekšmetu 2702 m^2 platībā, tiktu ņemtas vērā tikai zemes īpašnieces intereses, vadoties no tās iebildumiem, ka pārējo Situācijas plāna skicē ietverto zemes gabala platību (mērķa kods 0601) prasītāja savām vajadzībā reāli izmantot nevar.

No prasītājas 2014.gada 26.marta iesnieguma Valsts zemes dienestam (lietas 94.-95.lapa) redzams, ka prasītāja lūgusi izdalīt zemes vienības daļu 2702 m^2 platībā, kā tas norādīts pievienotajā zemes robežu plānā, un pēc izdalīšanas reģistrēt izdalīto zemes vienības daļu zemes nomas vajadzībām.

No lietā esošiem rakstveida pierādījumiem – zemes robežu plāna (lietas 96.lapa), kadastra informācijas par datu aktualizāciju (lietas 97.lapa), situācijas plāna skices (lietas 93.lapa), Jelgavas pilsētas domes administrācijas 14.03.2014. lēmuma Nr.2-21/1573 (lietas 92.lapa) redzams, ka saskaņā ar Līgumu par kopīpašuma izmantošanu prasītājas pastāvīgā lietošanā nodotais zemes gabals ar kopējo platību 5403 m^2 sadalīts divās līdzīgās daļās, no kurām vienai daļai 2702 m^2 platībā pēc prasītājas lūguma noteikts zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Lietā esošie rakstveida pierādījumi neapliecina to, ka, izdalot zemes vienības daļu 2702 m^2 platībā, tiktu ņemta vērā būvju funkcionēšanai nepieciešamā zemes gabala platība. Prasītāja, lūdzot Valsts zemes dienestu izdalīt zemes vienības daļu zemes nomas vajadzībām, nav lūgusi ņemt vērā platību, kāda nepieciešama būvju apsaimniekošanai vai uzturēšanai vai kādus citus apstākļus. Zemes vienības lietošanas mērķis zemes gabalam 2702 m^2 platībā mainīts atbilstoši prasītājas iesniegumā norādītajam lūgumam.

Nomājamā zemes gabala platība saskaņā ar prasītājas iesniegto 2014.gada 10.marta Situācijas plāna skici mērķa noteikšanai (kods 06010) nav nosakāma arī tā iemesla dēļ, ka šādā variantā prasītājai nebūtu piekļuves tās lietošanā nodotajam otram zemes gabalam, kas atrodas aiz atbildētājai piederošām būvēm.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis nevarēja paskaidrot, kā prasītāja varēs piekļūt šim zemes gabalam. No lietā esošajiem dokumentiem redzams, ka piekļuve atbildētājas lietošanā nodotajam zemes gabalam ir no pašvaldības ielas – /nosaukums/ puses un gadījumā, ja nomas priekšmetu noteiktu 2702 m^2 platībā, prasītājai, piekļūšanai pie otra nodalītā zemes gabala, nāktos šķērsot atbildētājai nomā nodoto zemes gabalu, kas, savukārt, pušu starpā varētu radīt papildu strīdus, ko faktiski tiesas sēdē atzina arī prasītājas pārstāvis, paskaidrojot, ka nepieciešamības gadījumā varētu lūgt noteikt ceļa servitūtu.

To, ka piebraucamais ceļš prasītājas lietošanā nodotajam zemes gabalam ir nepieciešams, apstiprina arī lietā esošais prasītājas iesniegums Jelgavas attīstības un pilsētas plānošanas pārvaldei (lietas73.-74.lapa), kurā prasītāja starp sadalītajiem zemesgabaliem lūdz izveidot piebraucamo ceļu.

Tiesas kolēģija atzīst, ka nomas priekšmets nosakāms 1467 m^2 platībā saskaņā ar apelācijas instances tiesā iesniegto 2015.gada 20.novembra SIA "Ģeometrs" Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (piespiedu nomas) skici (lietas 213.lapa).

SIA "Ģeometrs" skice izgatavota, lai noteiktu funkcionāli nepieciešamo zemes gabala platību piespiedu nomas vajadzībām. No skices redzams, ka zemes gabalam ir nodrošināta piekļūšana pa esošo iebrauktuvi no pašvaldības ielas – /nosaukums/. Būvju izvietojums uz zemes gabala dod pamatu tiesai secināt, ka minētā zemes gabala platība ir pietiekama šo būvju ekspluatācijai un uzturēšanai, piekļūšana būvēm ir iespējama no visām pusēm. Skicē norādīti attālumi no būvēm līdz nomājamā zemes gabala robežai (2 metri no būves bez logiem un 3 metri no būves ar logiem), kurus tiesa atzīst par pietiekamiem ēku apsaimniekošanai, jo piekļūšana ēkām pa lielāku platību nodrošināta no pagalma puses.

Šajā gadījumā nav piemērojams Jelgavas pilsētas domes 2009.gada 29.septembrī apstiprināto saistošo noteikumu Nr.09-11 "Jelgavas pilsētas saistošie noteikumi. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" 2.4. punkts, kas noteic, ka visas ēkas zemesgabalā jāizvieto ne tuvāk par 3 m, bet ēkas daļas ar logiem ne tuvāk par 4 m no blakus esošā zemes gabala robežas. Konkrētajā gadījumā netiek veikta apbūve, piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp pusēm jau ir izveidojušās un pastāv. Pārējam prasītājas lietošanā nodotajam zemesgabalam zemes lietošanas mērķis noteikts – dabas pamatnes teritorija. Strīds par iznomājamās zemes platību, kas nepieciešama būvju funkcionēšanai un uzturēšanai, atrisināms civiltiesiskā kārtībā, ņemot vērā konkrētās lietas apstākļus.

Zemes platība 1 metra attālumā no būves bez logiem un 2 metru attālumā no būves ar logiem līdz nomājamā zemes gabala robežai varētu būt nepietiekama, lai veiktu šo būvju apsaimniekošanu, līdz ar to iznomājamā zemes gabala platība nav nosakāma saskaņā ar 2015.gada 2.oktobra SIA "Ģeometrs" izgatavoto skici (lietas 206.lapa), kurā piespiedu nomas vajadzībām noteikta zemes platība ir 1359 m^2.

Ievērojot minētos apsvērumus, tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētājai iznomājamā zemes gabala platība nosakāma 1467 m^2 saskaņā ar 2015.gada 20.novembra SIA "Ģeometrs" Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (piespiedu nomas) skici. Šajā gadījumā nav pamata likt atbildētājai nomāt lielāku zemes gabalu nekā tas nepieciešams ēku funkcionēšanai un uzturēšanai.

Izšķirošas nozīmes strīda izšķiršanā nav apstāklim, ka uz zemes gabala ir saglabājies žogs. Žogs ir saglabājies tikai daļēji, turklāt lietā nav konstatēts, kur tieši tas atrodas. Gadījumā, ja žogs atrodas ārpus zemes nomas vajadzībām nosakāmā zemes gabala, tad pastāv priekšnoteikumi tā nojaukšanai.

Tā kā ar apelācijas instances tiesas spriedumu ir samazināta nomas priekšmeta – zemes gabala platība, tad atbilstoši tai izdarāmas izmaiņas piedzenamā nomas maksas parāda un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli apmērā.

Ar Jelgavas tiesas spriedumu no atbildētājas prasītājas labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2012.gada 18.septembra līdz 2014.gada 1.jūlijam, kompensācija par nekustamā īpašuma nodokli par 2012.gadu (no 18.septembra līdz 31.decembrim), 2013.gadu un 2014.gadu. Apelācijas instancē prasītāja savu prasījumu precizēja un papildus lūdza piedzīt zemes nomas maksu un kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli par visu 2014.gadu un 2015.gadu.

Tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājai bija tiesības iesniegt prasības precizējumu, zemes nomas maksas parāds piedzenams par laika periodu līdz 2015.gada 31.decembrim, savukārt kompensācija par nekustama īpašuma nodokli piedzenama līdz 2014.gada 31.decembrim, jo likums no 2015.gada 1.janvāra neparedz kompensēt nekustamā īpašuma nodokli. Ar pirmās instances tiesas spriedumu nospriests, ka nomas maksa par laiku no 2012.gada 18.septembra līdz 2014.gada 31.decembrim ir vienāda ar 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas maksājuma, sākot ar 2015.gada 1.janvāri nomas maksa ir vienāda ar 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Spriedums šajā daļā pārsūdzēts netika.

Ar Jelgavas pilsētas domes Maksāšanas paziņojumiem par nekustamā īpašuma nodokli (lietas 38., 39., 111, 220.lapa) pierādīts, ka apelācijas

instances tiesas noteiktā atbildētājai iznomājamā zemes gabala kadastrālā vērtība 2012.gadā un 2013.gadā bija 942,34 Ls (6942:10807m^2x1467m^2), 2014.gadā – 1344,83 *euro* (9907:10807m^2x1467m^2), 2015.gadā – 2184,41 *euro* (16092:10807m^2x1467m^2).

Veicot matemātiskus aprēķinus, tiesa secina, ka no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams nomas maksas parāds par 2012.gada trīs mēnešiem 20,12 *euro* (6% no 942,34:12 mēnešiem x 3 mēneši = 14,14 Ls), par 2013.gadu piedzenams nomas maksas parāds 80,45 *euro* (6% no 942,34 = 56,54 Ls), par 2014.gadu piedzenams nomas maksas parāds 80,69 *euro* (6% no 1344,83), bet par 2015.gadu piedzenams nomas maksas parāds 131,06 *euro* (6% no 2184,41). Tādējādi kopā no atbildētājas prasītājas labā piedzenams zemes nomas maksas parāds 312,32 *euro*, bet prasība pārējā daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu ir noraidāma.

Kā atzīts iepriekš, prasītājai ir tiesības saņemt no atbildētājas kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli par laika periodu līdz 2014.gada decembrim, kas aprēķināta atbilstoši atbildētājai iznomājamai zemes platībai 1467 m^2.

Veicot matemātiskus aprēķinus, tiesa secina, ka prasītājai kompensējamā nodokļa apmērs par 2012.gadu ir 2,56 *euro* (1,80 Ls) (6,64:5403,5 m^2x1467 m^2), par 2013.gadu ir 9,62 *euro* (6,76 Ls) (24,89:5403,5 m^2x1467 m^2), par 2014.gadu 9,53 *euro* (35,09:5403,5 m^2x1467 m^2). Tādējādi kopā no atbildētājas prasītājas labā piedzenama kompensācija par nekustamā īpašuma nodokli 21,71 *euro*, bet pārējā daļā prasība par kompensācijas piedziņu ir noraidāma.

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.

Prasītājas samaksātie tiesas izdevumi šajā lietā ir 435,53 *euro* (lietas 15.,16., 222.lapa). Prasības summa ir 3414,86 *euro*, bet apmierināta prasība par 573,38 *euro* (241,35+312,32+21,71). Līdz ar to procentuāli prasības apmierinātā daļa ir 16,83%, bet noraidītā 83,17%.

Veicot matemātiskus aprēķinus, tiesa secina, ka no atbildētājas prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi 73,30 *euro* (16,83 % no 435,53).

Valstij iepriekš nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi (izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu) pirmās instances tiesā ir 9,40 *euro*, bet apelācijas instances tiesā – 4,07 *euro*, kopā 13,47 *euro*. Atbilstoši Civilprocesa likuma 42.panta noteikumiem iepriekš nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi no prasītājas valsts labā piedzenami proporcionāli noraidīto prasījumu apmēram, bet no atbildētājas proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram. Tā kā atbildētāja no tiesas izdevumiem apelācijas instances tiesā tika atbrīvota, tad no /pers. B/ par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,58 *euro* (16,83% no 9,40 *euro*), kas radušies pirmās instances tiesā, bet no SIA "Penkules Mājas" par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 11,20 *euro* (83,17% no 13,47 *euro*).

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa, izšķirot pušu strīdu, pareizi piemēroja materiālo un procesuālo tiesību normas, izdarīja argumentētus un pamatotus secinājumus lietā. Apelācijas instances tiesa noteikusi mazāku iznomājamās zemes platību nekā Jelgavas tiesa, ievērojot to, ka apelācijas instances tiesā tika pieņemts un izvērtēts papildu pierādījums – Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (piespiedu nomas) skice. Tā kā apelācijas instances tiesa noteica mazāku iznomājamās zemes gabala platību, tad attiecīgi tika grozīts arī piedzenamās nomas maksas parāds un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas maksājuma apmērs.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.- 434.pantu, tiesas kolēģija

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka no 2012.gada 18.septembra pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp SIA "Penkules Mājas" (iepriekšējais nosaukums SIA "ID1"), reģ.Nr.40103537449, kā iznomātāju, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā nomnieku, par zemes gabala 1467m^2 platībā saskaņā ar 2015.gada 20.novembra SIA "Ģeometrs" Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (piespiedu nomas) skici, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/, kas atrodas /adrese/, nomu.

Uzlikt par pienākumu /pers. B/ viena mēneša laikā no sprieduma stāšanās likumīgā spēkā dienas noslēgt ar SIA "Penkules Mājas", reģ.Nr.40103537449, zemes nomas līgumu par zemes gabala 1467m^2 platībā nomu nekustamajā īpašumā /adrese/, kadastra Nr. /numurs/, ar sekojošiem noteikumiem:

- nomas līgums ir noslēgts uz laiku līdz 2024.gada 31.decembrim;
- nomas maksa par laiku no 2012.gada 18.septembra līdz 2014.gada 31.decembrim ir vienāda ar 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācijas maksājuma; sākot ar 2015.gada 1.janvāri nomas maksa ir vienāda ar 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;
- /pers. B/ maksā SIA "Penkules Mājas" nomas maksu, maksājumus sadalot pa ceturkšņiem, katru ceturksni līdz ceturkšņa 1.datumam, atbilstoši SIA "Penkules Mājas" izrakstītajiem rēķiniem;
- ja nomnieks kavē maksājumu termiņus vairāk par piecām darba dienām, tiek aprēķināts līgumsods 0,5% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet kopumā ne vairāk par 10% no pamatparāda apmēra;
- noteikt, ka /pers. B/ tiek pilnvarota koroborēt šo līgumu Jelgavas zemesgrāmatu nodaļā.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Penkules Mājas", reģ.Nr.40103537449, zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2012.gada 18.septembra līdz 2015.gada 31.decembrim **312,32 *euro***, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli par 2012.gadu (no18.septembra līdz 31.decembrim), 2013.gadu un 2014.gadu **21,71 *euro*** un tiesas izdevumus **73,30 *euro***.

Noteikt tiesības SIA "Penkules mājas" par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 6% gadā no pamatparāda summas 334,03 *euro*.

Noraidīt prasību daļā par nomājamā zemes gabala platības noteikšanu atbilstoši prasītājas norādītajai platībai 2702m^2, daļā par nomas maksas parāda 1505,08 *euro* apmērā un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli 94,11 *euro* apmērā piedziņu.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,58 *euro*.
Piedzīt no SIA "Penkules Mājas", reģ.Nr.40103537449, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 11,20 *euro*.

Noteikt termiņu pusēm sprieduma daļā par naudas summu piedziņu labprātīgai izpildei 10 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.
Maksājuma apliecinošs dokuments, kas apstiprina ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu, minētajā termiņā iesniedzams Zemgales apgabaltiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Augstākās tiesas Civillietu departamentam, kasācijas sūdzību iesniedzot Zemgales apgabaltiesā.
Pilna sprieduma sastādīšanas datums – 2016.gada 10.marts.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese A.Misiuna
Tiesnese R.Knabe
Tiesnesis D.Baltā