Lieta Nr.C05022412
CA0180-16/12

S P R I E D U M S
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ

Valmierā 2016.gada 17.martā

VIDZEMES APGABALTIESAS CIVILLIETU TIESAS KOLĒĢIJA:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Z.Cera,
tiesnese I.Pinne, tiesnesis A.Bukavs,
sekretāre S.Ābola-Kalniņa,
piedaloties /Persona B/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /Persona C/ prasībā pret /Persona B/ par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu (garāžu), izlikšanu no garāžas, zemes nomas attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu sakarā ar /Persona C/ apelācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas /Datums B/ spriedumu, un

K O N S T A T Ē J A,

ka /Persona C/ Vidzemes apgabaltiesā (kā pirmās instances tiesā) /Datums C/ cēlusi prasību pret /Persona B/, lūdzot tiesu:
1) atzīt prasītājai īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – /Adrese A/;
2) piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai zaudējumus 760,88 Ls (1082,63 EUR);
3) izlikt atbildētāju no /Adrese B/, ar visām viņam piederošajām mantām, tajā skaitā automašīnu.
Tiesā /Datums D/ saņemti prasības priekšmeta grozījumi daļā par zaudējumu piedziņu (l.l.57-59), kuros lūgts tiesu:
1) atzīt, ka laika posmā no /Datums E/ līdz /Datums F/ starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar to būtiskām sastāvdaļām: nomas priekšmets - zemesgabals 40 /Adrese C/ platībā /Adrese D/; nomas maksa 90 Ls (128,06 EUR) gadā;
2) piedzīt no atbildētāja nomas maksas parādu 675 Ls (960,44 EUR).
Prasība pamatota uz Civillikuma 927., 968., 1036., 1038., 1587., 1651., 1652., 1662., 1716., 1717., 1720., 1756., 1757., 1759.., 1760., 1765., 1770., 1771., 1772., 1773., 1775., 1778., 1779., 1779.[1], 1785., 1786., 2112., 2119., 2120., 2123., 2124., 2141., 2144.pantu, likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas /Datums G/ Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 5.punktu, ceturto daļu.
Prasībā un prasības priekšmeta grozījumos norādīts, ka uz prasītājai piederošās zemes /Adrese E/, atrodas piecas garāžu būves ar adresi /Adrese F/. Prasītāja īpašuma tiesības uz zemesgabalu ierakstījusi zemesgrāmatā /Datums H/. Garāžu Nr./Adrese A/ lieto atbildētājs.
Prasītājai īpašuma tiesības uz garāžu atzīstamas kā zemes īpašniecei, jo garāža kā patstāvīgs īpašuma objekts nav reģistrēta Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā. Neviena cita persona tiesas ceļā nav pierādījusi savas īpašuma tiesības uz garāžu.
Atbildētājs lieto prasītājai piederošo zemi, par to neko nemaksājot. Starp pusēm /Datums I/ noslēgts zemesgabala nomas līgums, un tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu to izpildīt. Tanī pašā laikā zemes lietojums notiek kopš /Datums J/, tāpēc prasītāja uzskata, ka zemes īpašniecei ir tiesības lūgt tiesu ar spriedumu atzīt zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu no /Datums K/, nosakot arī nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas: nomas maksas priekšmetu – zemi 40 kvm platībā, kas ietver garāžas apbūvēto laukumu 25 kvm un pievedceļus, un nomas maksas apmēru. Nomas maksai ir jāatbilst visiem Civillikuma 2120.panta nosacījumiem, tai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu un to nevar nolikt tikai izskata pēc. Nomas maksas mērķis ir sniegt zemes īpašniekam ienākumus, sedzot arī zemes apsaimniekošanas izdevumus.
Norādīts, ka faktiskās nomas attiecības ir pamats nomas maksas parāda piedziņai, kas vienlaicīgi uzskatāma par jau cēlušos tiešu zaudējumu negūtās peļņas veidā. Ņemot vērā noilgumu, nomas maksas parāds tiek prasīts par laika posmu no /Datums L/ līdz /Datums M/ 90 Ls (128,06 EUR) gadā, kas ir 900 Ls (1280,58 EUR). Tā kā atbildētājs ir samaksājis 225 Ls (320,15 EUR), tad attiecīgi piedzenams parāds 675 Ls (960,44 EUR).
Rakstveida paskaidrojumos par prasību un prasības priekšmeta grozījumiem (l.l.51, 64-65) atbildētājs prasību neatzīst.
Norādīts, ka lietā nav iesniegts neviens pierādījums, ka atbildētājs laika periodā no /Datums E/ būtu garāžas īpašnieks vai tiesiskais valdītājs, kas radītu zemes piespiedu nomas attiecības starp zemes īpašnieku un atbildētāju kā ēkas īpašnieku. Pušu starpā /Datums I/ noslēgts zemesgabala nomas līgums. Laika periodā no /Datums N/ līdz /Datums O/ kopumā par zemes nomu prasītājai samaksāti 225 Ls (320,15 EUR). Kopš /Datums P/ atbildētājs garāžu vairs nelieto un attiecīgi nelieto arī prasītājai piederošo zemesgabalu.
Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas (kā pirmās instances tiesas) /Datums B/ spriedumu prasība apmierināta daļēji – atzītas /Persona C/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – /Adrese A/, telpu grupas kadastra apzīmējums /Adrese G/; /Persona B/ izlikts no garāžas Nr/Adrese A/ ar visām viņam piederošajām mantām, tajā skaitā automašīnu; no /Persona B/ par labu /Persona C/ piedzīts nomas maksas parāds 44 Ls (62,61 EUR) par periodu no /Datums Q/ līdz /Datums M/. Pārējā daļā prasība par zemes nomas attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu noraidīta. Izbeigta tiesvedība prasības daļā par zaudējumu 85,88 Ls (122,20 EUR) piedziņu.

Tiesa prasītājas prasību daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz ēku – garāžu apmierinājusi atbilstoši Civillikuma 968.pantam un likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas /Datums G/ Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta ceturtajai daļai, ievērojot, ka uz prasītājai piederošas zemes uzceltā būve (ēka), uz kuru citas personas īpašuma tiesības nav ieguvušas, nav nostiprinājušas, kā arī nav pieteikušas savus prasījumus uz to, piekrīt zemes īpašniekam, t.i., prasītājai īpašuma tiesības atzītas uz likuma pamata.
Tā kā prasītājai atzītas īpašuma tiesības uz garāžu un viņa vairs nevēlas, lai viņai piederošo garāžu turpmāk izmantotu atbildētājs, apmierināta prasība daļā par atbildētāja izlikšanu no garāžas ar visām viņam piederošajām mantām, tajā skaitā automašīnu.
Prasība daļā par zemes nomas faktisko attiecību pastāvēšanu, nomas maksas apmēra un tā parāda noteikšanu izskatīta par periodu, kas nepārsniedz desmit gadus jeb Civillikuma 1895.pantā noteikto noilguma termiņu, kurā izbeidzas saistību tiesības. Prasība tiesā celta /Datums C/, prasījums izskatāms, sākot no /Datums R/.
Tiesa konstatējusi, ka /Datums I/ starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku noslēgts zemes nomas līgums par aptuveni 40 kvm zemes, kas atrodas zem garāžas un daļu no koplietošanas ceļa, nomu uz pieciem gadiem, ar nomas maksu 10 Ls (14,23 EUR) mēnesī. Atbildētājam /Datums S/ izrakstīts rēķins par zemes nomas maksu laika periodam no /Datums T/ līdz /Datums O/. No minētā tiesa secinājusi, ka laika periodā no /Datums N/ līdz pat prasītājas prasītā faktisko nomas attiecību perioda beigām /Datums F/ (tā prasības grozījumos) starp pusēm pastāvējušas tiesiski nodibinātas līgumiskas zemes nomas attiecības. Tādējādi tiesa atzinusi, ka nav pamata faktisko nomas attiecību konstatēšanai šajā laika periodā.
Attiecībā uz laika periodu no /Datums R/ līdz /Datums U/ (ieskaitot) norādīts, ka šajā periodā pušu starpā nebija ar līgumu noregulētu nomas tiesisko attiecību. Savukārt atbildētājs savos paskaidrojumos iebilst, norādot, ka garāžu sācis lietot tikai /Datums I/ pēc zemesgabala nomas līguma noslēgšanas. Izvērtējot lietas materiālos esošos pierādījumus, tiesa secinājusi, ka nekas neliecina par to, ka atbildētājs garāžu un līdz ar to prasītājai piederošo zemesgabalu būtu lietojis pirms /Datums N/. Līdz ar to tiesa nav saskatījusi pamatu atzīt zemes nomas faktisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm laika periodā no /Datums R/ līdz /Datums U/ (ieskaitot).
Novērtējot /Persona C/ prasību pārējā daļā – par nomas maksas parāda 675 Ls (960,44 EUR) piedziņu, tiesa atzinusi, ka tā apmierināma daļēji turpmāk minēto apstākļu dēļ.
Starp pusēm /Datums I/ noslēgtajā zemesgabala nomas līguma 2.1.apakšpunktā puses vienojušās par nomas maksas apmēru 10 Ls (14,23 EUR) mēnesī. Izrakstītajā rēķinā /Datums S/ nomas maksas apmērs par laika periodu no /Datums T/ līdz /Datums O/ samazināts, pieprasot samaksāt nomas maksu 60 Ls (85,37 EUR) gadā kā vienreizēju maksājumu vai 7 Ls (9,96 EUR) mēnesī, ja maksājums tiek veikts katru mēnesi. Savukārt prasības priekšmeta grozījumos prasītāja nomas maksas parādu par periodu no /Datums L/ līdz /Datums M/ aprēķinājusi no nomas maksas 90 Ls (128,06 EUR) gadā.
Saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.
Lietā nav strīds par to, ka atbildētājs ir samaksājis prasītājai nomas maksu 225 Ls (320,15 EUR), kas apstiprinās ar lietas materiālos esošo /Organizācija A/ konta pārskatu.
Ņemot vērā zemesgabala nomas līgumā pielīgto nomas maksas apmēru, kā arī to, ka /Datums S/, izrakstot rēķinu, un /Datums V/ prasības grozījumos prasītāja ir samazinājusi sākotnēji pielīgto nomas maksas apmēru, tiesa atzinusi, ka atbildētāja samaksātā nomas maksa ir ieskaitāma šādos maksājumos: 90 Ls (128,06 EUR) – par periodu no /Datums N/ līdz /Datums W/ (atbilstoši prasības grozījumiem), 60 Ls (85,37 EUR) – par periodu no /Datums T/ līdz /Datums X/ (atbilstoši /Datums T/ rēķinam), 75 Ls (106,72 EUR) – par periodu no /Datums Q/ līdz /Datums Y/ (atbilstoši prasības grozījumiem).
Tādējādi par periodu no /Datums Q/ līdz /Datums Y/ no atbildētāja par labu prasītājai piedzīts nomas maksas parāds 15 Ls jeb 21,34 EUR (90 Ls – 75 Ls) un par periodu no /Datums Z/ līdz /Datums M/ – 29 Ls (41,26 EUR), kopā 44 Ls (62,61 EUR), kas aprēķināts no nomas maksas 90 Ls (128,06 EUR) gadā, kā lūgts prasības pieteikuma grozījumos. Tā kā tiesa periodā no /Datums R/ līdz /Datums U/ (ieskaitot) nav atzinusi zemes nomas faktisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm, prasība pārējā daļā par nomas maksas parāda piedziņu noraidīta.
Lai gan prasības grozījumos prasītāja atsaukusies uz Civillikuma normām par zaudējumu atlīdzināšanu, tiesa nav konstatējusi, ka prasītāja būtu norādījusi uz kādu citu zaudējumu rašanās pamatu, izņemot nomas maksas nemaksāšanu, uz kādām konkrētām prettiesiskām atbildētāja darbībām, kuru rezultātā viņai būtu radušies zaudējumi.
Tā kā prasītāja grozījusi prasījumu daļā par zaudējumu piedziņu, samazinot no atbildētāja prasītās summas apmēru, tādējādi neuzturot prasījumu pārējā daļā par zaudējumu 85,88 Ls (122,20 EUR) piedziņu, atbilstoši Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktam tiesvedība šajā prasības daļā izbeigta.
Apelācijas sūdzību par minēto spriedumu iesniegusi prasītāja, norādot, ka spriedums tiek pārsūdzēts daļā, ar kuru noraidīta prasība par faktiskajām zemes nomas attiecībām par periodu no /Datums R/ līdz /Datums U/, lūdzot no atbildētāja piedzīt zaudējumus 630 Ls (896,41 EUR)
Apelācijas sūdzībā (l.l.90-101) norādīts, ka atbildētāja paskaidrojumā norādītais, ka garāžu sācis lietot tikai /Datums I/ pēc zemesgabala nomas līguma noslēgšanas, nevar būt pierādījums tam, ka viņš patiešām garāžu būtu sācis lietot tikai pēc līguma noslēgšanas. Paskaidrojumos atbildētājs nav norādījis, ka garāžu lieto tikai no līguma spēkā stāšanās dienas. /Datums AA/ paskaidrojumos atbildētājs norādījis, ka ir ar mieru atbrīvot garāžu, ja zemes īpašniece atmaksās ieguldītos līdzekļus jumta, durvju remontam, elektroinstalācijas maiņai kopā 300 Ls, bet no garāžas fotogrāfijas redzams, ka jumts un durvis sen nav remontētas. No diktofona ieraksta atšifrējuma izriet, ka atbildētājs bijis uz garāžu kooperatīva /Datums AB/ likvidācijas sapulci. Arī tiesas sēdē atbildētājs nav apgalvojis, ka garāžu nelieto. Atbildētājs nav pierādījis, ka viņš garāžu sācis lietot tikai no līguma noslēgšanas brīža. Ar Madonas pilsētas domes /Datums AC/ protokola Nr.20 lēmumu piešķirta tieši atbildētājam /Persona B/ lietošanā esošajai garāžai adrese, kas liecina, ka atbildētājs šajā laikā lietojis garāžu. Līdz ar to spriedums daļā par zaudējumu piedziņu ir nepamatots šādā apmērā – nomas maksas parāds par garāžu Nr.36 ir 90 Ls x septiņi gadi (no /Datums R/ līdz /Datums U/), kas ir 630 Ls (896,41 EUR).
Rakstveida paskaidrojumā par apelācijas sūdzību (l.l.115) atbildētājs apelācijas sūdzību neatzīst un norāda, ka prasītāja nav pierādījusi, ka atbildētājs garāžu un zemi lietojis pirms /Datums N/.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma pārejas noteikumu 109.punktu un Augstākās tiesas priekšsēdētāja /Datums AD/ lēmumu civillietas izskatīšana no Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas nodota Vidzemes apgabaltiesai kā apelācijas instances tiesai.
Tiesas sēdē atbildētājs /Persona B/ prasību un apelācijas sūdzību neatzina. Paskaidroja, ka pašam automašīna nekad nav bijusi, ka /Datums AE/ bijusi nepieciešamība pēc garāžas darba mašīnai, kuru garāžā turējis apmēram gadu. Garāžu lietot atļāvusi kāda persona, kuras uzvārdu neatceras, kurai piederējušas vairākas garāžas kooperatīvā. Pats garāžu nav cēlis, pēc nomas līguma noslēgšanas pārlicis jumtu, durvīm neko nav labojis, apmēram gadu maksājis par elektrību. /Datums AF/ pēc sprieduma no garāžas izvācis savas mantas.
Tiesa uzskata, ka lieta izskatāma prasītājas /Persona C/ un viņas pārstāves /Persona D/ prombūtnē. Tiesā saņemts prasītājas pārstāves /Persona D/ iesniegums ar lūgumu izskatīt lietu bez viņas un prasītājas klātbūtnes tiesas sēdē. Ievērojot minēto, kā arī tiesai nekonstatējot Civilprocesa likuma 209., 210.pantā minētos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai, lieta izskatāma prasītājas un viņas pārstāves prombūtnē.
/Persona C/ tiesā iesniegusi rakstveida paskaidrojumu, norādot, ka nav nosakāma mazāka nomas maksa par 120 Ls gadā, jo tā tiktu radīta negodīga attieksme pret tiem garāžu lietotājiem, kuri noslēdza nomas līgumus. Tiesai jāņem vērā, ka garāža ir greznuma, nevis pirmās nepieciešamības priekšmets, ka garāža atrodas izdevīgā vietā - pilsētā, braucot pa zemi, tā tiek intensīvi lietota. Nomas maksa ietver kompensāciju par sniega tīrīšanu, atkritumu izvešanu, sargu algošanu, kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli un zemes īpašnieka peļņu. Nekonstatējot piespiedu nomas attiecības, personai, kura lieto zemi bez atlīdzības, iestājas ārpuslīgumiskā (delikta) atbildība. Nekustamā īpašuma vērtētājs /Persona E/ novērtējis zemes gabalu 84000 Ls apmērā, noteicis visvairāk iespējamo nomas maksu 0,10 Ls /m^2 mēnesī, bet uz šo brīdi īpašuma un nomas cenas paaugstinās. Norādīts uz judikatūru - /Datums AG/ spriedumu lietā SKC-0004/2015, kad identiskā lietā tiesa noteikusi nomas maksu 0,15 Ls par kvadrātmetru. Nevajadzētu vadīties no kadastrālās vērtības, jo zemes gabalam ir pazemināta bāzes vērtība. Norādīts, ka identiskās lietās Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta ir atzinusi par pamatotu nomas maksu 60 Ls jeb 84 EUR gadā.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausījusi atbildētāja paskaidroto, iepazinusies ar lietas materiāliem, izvērtējusi pierādījumus lietā, uzskata, ka prasība ir noraidāma.
Civilprocesa likuma 203.panta otrā daļa paredz, ka gadījumā, ja spriedums pārsūdzēts kādā daļā, tā nepārsūdzētajā daļā spriedums stājas spēkā, kad notecējis termiņš tā pārsūdzēšanai. Tā kā puses nav pārsūdzējušas Vidzemes apgabaltiesas kā pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru tiesa nospriedusi atzīt /Persona C/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu - /Adrese A/, telpu grupas kadastra apzīmējums /Adrese G/, nospriedusi izlikt /Persona B/ no garāžas Nr/Adrese A/ ar visām viņam piederošajām mantām un no /Persona B/ par labu /Persona C/ piedzinusi nomas maksas parādu 44 Ls jeb 62,61 EUR par periodu no /Datums Q/ līdz /Datums M/, izbeigusi tiesvedību daļā par zaudējumu 85,88 Ls piedziņu, spriedums šajā daļā stājies likumīgā spēkā un tiesa apelācijas kārtībā šos prasījumus neskata.
Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta nosacījumiem tiesa apelācijas kārtībā skata lietu tikai tādā apjomā kā lūgts apelācijas sūdzībā, tātad par zaudējumu 630 Ls jeb 896,41 EUR piedziņu par faktiskajām zemes nomas attiecībām periodā no /Datums R/ līdz /Datums U/.
Par pamatotu un pareizu atzīstams pirmās instances tiesas spriedums, jo tiesa, nosakot nomas maksu, par kuru nav strīda, un periodu, par kuru tas piedzīts, vadījusies pēc tiesas rīcībā esošajiem pierādījumiem, pēc pierādījumiem, kurus, izpildot Civilprocesa likuma 93.panta nosacījumus, pierādot savu apgalvojumu patiesumu, pirmās instances tiesā iesniegusi prasītāja.
Nav strīda par pirmās instances tiesas konstatētajiem un atzītajiem faktiem, ka Madonas zemesgrāmatas nodaļas Madonas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.258 reģistrētā nekustamā īpašuma /Adrese H/, kadastra Nr. /Adrese I/, kas sastāv no zemes gabala 10622 kvm platībā īpašniece kopš /Datums K/ ir /Persona C/.
Nav strīda, ka uz zemes atrodas padomju varas gados celtas būves - garāžas, tai skaitā būve ar kadastra Nr./Adrese G/, kurā ietilpst 45 garāžu boksi (Nr.29-73), tai skaitā strīdus garāža, kurai piešķirta adrese - /Adrese J/.
Pirmās instances tiesa konstatējusi faktu, par kuru nav strīda, ka tās atzītajā laika periodā no /Datums N/ līdz /Datums M/, pastāvot dalītam zemes un ēku īpašumam, ēku - garāžas bloku un līdz ar to arī zemi, uz kuras tā atrodas, lietojis atbildētājs.
Tiesa neatzīst par pamatotu prasījumu par zaudējumu 896,41 EUR piedziņu no /Persona B/ par prasītājas ieskatā nesamaksāto nomas maksu par zemi laika periodā no /Datums R/ līdz /Datums U/. Prasītāja uzskata, ka zaudējumi nodarīti, nemaksājot nomas maksu par zemes lietošanu, ka nesaņemtā nomas maksa ir viņas negūtā peļņa.
Civillikuma 1772.pants noteic, ka jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā tagadējās mantas samazinājums, vai arī viņa sagaidāmās peļņas atrāvums. Civillikuma 1787.pants noteic, ka, aprēķinot atrauto peļņu, nav jāņem par pamatu tikai varbūtības, nedrīkst būt šaubu vai vismaz jābūt pierādītam līdz tiesisku pierādījumu paticamības pakāpei, ka šāds pametums cēlies.
Civillikuma 1775.pants paredz, ka katrs zaudējums, kas nav nejaušs, ir jāatlīdzina. Tiesību teorijā atzīts, ka zaudējumu atlīdzības prasības apmierināšanai ir jākonstatē obligāti priekšnosacījumi - personas prettiesiska rīcība, zaudējumu esamība un to konkrēts apmērs, cēloniskais sakars starp vainojamās personas prettiesisku rīcību un zaudējumiem, kā arī jākonstatē cietušā atbilstoša rūpība. Minētie priekšnosacījumi, prasot zaudējumu piedziņu tiesā, atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta nosacījumiem ir jānorāda un jāpierāda tai personai, kura prasa zaudējumu piedziņu, tātad prasītājai lietā.
Tiesas ieskatā prasītāja nav pierādījusi apgalvoto, ka /Persona B/ ar prettiesisku rīcību būtu nodarījis zaudējumus prasītā apmērā. Tiesa nevar atzīt, ka zemes izmantošana, lietojot uz tās padomju varas gados uzcelto garāžu, būtu atbildētāja prettiesiska rīcība. Tiesa arī nevar atzīt par prettiesisku atbildētāja, kurš nav garāžas īpašnieks, rīcību, nemaksājot zemes nomas maksu periodā, kad viņam nebija zināms ne nomas maksas apmērs, ne iznomātā platība.
Prasījums par nomas maksas kā zaudējumu piedziņu nav pamatots, prasītājai nepareizi izprotot nomas maksas parāda un zaudējuma jēdzienus. Ja nomnieks, tai skaitā dalīta īpašuma gadījumā arī piespiedu nomas attiecībās, nav samaksājis nomas maksu jeb civilos augļus (Civillikuma 855.pants), izveidojas parāds, kas arī prasāms un piedzenams kā nomas maksas, kurā ietverta arī peļņas daļa, bet kas nav zaudējumi, parāds, kura piedziņai ir konstatējami citi atšķirīgi no zaudējumiem priekšnosacījumi - nomas priekšmets un nomas maksas apmērs. Pati nesamaksātā nomas maksa nav ne esošās mantas samazinājums, ne sagaidāmās peļņas atrāvums. Zaudējumu, arī negūtās peļņas piedziņai atšķirībā no nomas maksas parāda piedziņas ir konstatējami citi - tiesas iepriekš norādītie priekšnosacījumi. Turklāt jāņem vērā, ka peļņa nav identiska ar sagaidāmiem ienākumiem. Neapšaubāmas sagaidāmās peļņas aprēķinu iesniedz kreditors, kuram pienākošos, skaidri zināmos maksājumus nav veicis parādnieks. Šādu zaudējumu aprēķinu tiesā nav iesniegusi prasītāja.

Nav šaubu, ka pušu starpā laika periodā no /Datums R/ līdz /Datums U/ nav pastāvējušas nekādas līgumiskās attiecības, kamdēļ nav iespējams apsvērt jautājumu par zaudējumu jeb pametumu, kas būtu radīts līgumattiecību ietvaros, kas nodarīts, kādai no pusēm pārkāpjot līgumiskās saistības, nemaksājot pielīgtu vai kā citādi noteiktu un pusēm skaidri zināmu nomas maksājumu apmēru.
Tiesa arī nevar atzīt par delikta jeb ārpuslīgumiska zaudējuma nodarīšanu nomas maksas, par kuras apmēru puses nav vienojušās, kuru nav pieprasījusi iznomātāja un kuru nav noteikusi tiesa pēc kādas no pusēm prasības Civillikuma 2123.pantā paredzētajā kārtībā, nemaksāšanu.
Lai gan apelācijas sūdzībā atšķirībā no prasības pieteikumā formulētā nav lūgts konstatēt nomas attiecību pastāvēšanu kādā laika periodā un nav lūgts noteikt nomas maksu un piedzīt tās parādu, lūdzot piedzīt tikai zaudējumus, tiesa ņem vērā apelācijas sūdzībā norādīto, ka spriedums tiek pārsūdzēts daļā, ar kuru noraidīta prasība par faktiskajām zemes nomas attiecībām par periodu no /Datums R/ līdz /Datums U/, tātad secināms, ka spriedums tomēr pārsūdzēts daļā, kurā noraidīta pirmās instances tiesā celtā prasība par nomas attiecību konstatēšanu minētajā periodā līdz nomas līguma noslēgšanai ar atbildētāju.
Ņemot vērā apelācijas sūdzībai pievienotos pierādījumus, kurus prasītāja nebija iesniegusi pirmās instances tiesā, kurus līdz ar to pirmās instances tiesa nevarēja izvērtēt, ņemot vērā pušu paskaidrojumos norādīto un /Datums N/ zemes nomas līgumā (l.l.41-42) ietverto faktu, ka /Persona B/ lietojis garāžu Nr/Adrese A/, kā arī ņemot vērā apelācijas instances tiesā sniegtos atbildētāja paskaidrojumus, tiesa uzskata, ka ir pamats nomas maksas parāda piedziņai arī par periodu no /Datums AH/ līdz /Datums U/ 15,27 EUR apmērā, konstatējot piespiedu nomas attiecības šajā laikā.
Prasītāja iesniegusi /Datums AC/ Madonas pilsētas domes protokolu Nr.20 (l.l.103-107), no kura redzams, ka, pamatojoties uz bijušā garāžu /Organizācija B/ pārstāvja /Persona F/ /Datums AH/ iesniegumu, kurā lūgts noteikt katrai lietošanā esošai garāžai adresi, dome nolēmusi piešķirt adresi /Persona B/ lietošanā esošajai /Adrese K/ (lēmuma 1.33.punkts).
Lai gan atbilstoši tiesu praksē atzītajam šāds domes lēmums pats par sevi vien vēl neapliecina, ka minētajā laikā strīdus garāžu lietojis atbildētājs (*Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas /Datums AI/ spriedums lietā PAC-0290/2014*), atbildētājs nevarēja paskaidrot un izskaidrot, kāpēc /Persona F/ minējis viņa kā garāžas lietotāja vārdu iesniegumā domei jau /Datums AJ/, kas nebūtu iespējams, ja /Persona B/ garāžu lietotu tikai no /Datums N/, nav izskaidrojis, kā /Persona F/ un Madonas pilsētas domei kļuva zināms par garāžu lietotāju /Persona B/ jau /Datums AK/.
Atbildētājs paskaidroja, ka garāžu lietot atļāvusi kāda cita persona, kurai piederējušas vairākas garāžas, taču nevarēja nosaukt šo personu, kura esot mirusi, nevarēja norādīt laiku, kad garāža nodota lietošanā. Tiesas sēdē paskaidroja, ka, iespējams, garāžu lietojis jau /Datums AL/, bet, tā kā ir pagājis ilgs laiks, to skaidri neatceras.
Tā kā prasītāja apgalvo, ka atbildētājs garāžu lietojis periodā, kad pieņemts domes lēmums par adreses piešķiršanu un tā kā domes lēmumā norādīts atbildētājs kā garāžas lietotājs, tā kā notikušajam pierādītu izskaidrojumu tiesā atbildētājs nesniedza, pieļaujot, ka garāžu lietojis ilgāk par rakstiskā līgumā norādīto periodu, tiesa uzskata, ka ir pierādīts un konstatējams fakts, ka zemes piespiedu nomas attiecības par 40 m^2 zemes gabalu pastāvējušas jau kopš /Datums AH/. Tātad nomas maksa par zemes lietošanu piedzenama arī par tiesas ieskatā droši zināmo garāžas un zemes lietošanas periodu pirms zemes nomas līguma noslēgšanas.
Nav strīda par to, ka /Persona B/ garāžu nav cēlis, nav bijis garāžu kooperatīva biedrs, ko nav norādījusi un nav pierādījusi neviena no pusēm lietā, prasītāja /Persona C/ noliegusi jebkādu atbildētāja tiesisku saikni ar nekustamo īpašumu - garāžu, ceļot prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz to, ko tiesa apmierinājusi. Līdz ar to tiesa uzskata, ka nomas tiesiskās attiecības ir atzīstamas un nomas maksas parāds aprēķināms un piedzenams tikai par to periodu, par kuru ticami pierādīts fakts, ka /Persona B/ lietojis garāžu un tātad arī lietojis zemi, uz kuras garāža atrodas.
Tiesa nekonstatē prasītājas apgalvoto, ka garāžu un līdz ar to arī zemi zem tās atbildētājs lietojis ilgāku laiku. Pats atbildētājs to noliedz, tiesā iesniegtie pierādījumi nepierāda pretējo.
Prasītāja apelācijas sūdzībā norādījusi uz pirmās instances tiesā neminētu pierādījumu - diktafona atšifrējumu, kas izdarīts, ierakstot telefona sarunas /Datums AM/ un /Datums AN/. Tiesa neuzskata, ka ar šo sarunu atšifrējumiem, kuri iesniegti tikai apelācijas instances tiesā, būtu pierādīts apgalvotais fakts, ka atbildētājs garāžu ieguvis un lietojis jau no /Datums AO/. Pirmkārt, sarunu atšifrējumus sagatavojusi pati prasītāja. Otrkārt, atbildētājs neapstiprināja šādu sarunu ar atšifrējumos norādītām personām - /Persona G/ un /Persona H/ meitu esamību. Treškārt, šādu sarunu esamību neapstiprināja arī tajās iesaistītās personas - /Persona G/ un /Persona H/, kuras, kā norādīja atbildētājs, viņš nepazīst. Līdz ar to tiesa nevar vērtēt kā pierādījumu, kas apstiprina būtiskus faktus lietā, tādu telefona sarunu atšifrējumus, kurus sagatavojusi ieinteresētā puse, kuru patiesumu un nopietni domātu saturu neapstiprina neviena no sarunā iesaistītajām pusēm.
Prasītāja apelācijas sūdzībā norādījusi, ka par ilgstošu garāžas lietošanu liecina atbildētāja /Datums AP/ paskaidrojumos (lietā - /Datums AQ/ paskaidrojums l.l.51) norādītais, ka viņš ir ieguldījis līdzekļus 300 Ls apmērā jumta, durvju remontam, elektroinstalācijas maiņai, bet vizuāli šādi ieguldījumi nav redzami. Šis paskaidrojums nepierāda citu garāžas un zemes zem tās lietošanas periodu. Tiesas sēdē atbildētājs paskaidroja, ka jumts ir remontēts pēc nomas līguma noslēgšanas. Nav apgalvots, ka jumts vai durvis būtu nomainītas. No prasītājas iesniegtās fotogrāfijas nav redzams, vai jumts ir remontēts, vai ir veikts remonts durvīm un elektroinstalācijai. Atbildētāja paskaidrojumos norādītais savu ieguldījumu novērtējuma apmērs nav pierādījums reāli notikušajam ieguldījumu, remontu apjomam un to veikšanas laikam.
Tā kā noslēdzot nomas līgumu /Datums I/, puses neko nebija atrunājušas par iepriekšējo laika periodu, bet tiesa konstatē, ka atbildētājs neapšaubāmi garāžu lietojis un tātad arī zemi lietojis laika periodā no /Datums AH/ līdz /Datums U/, arī par šo laika periodu piedzenama nomas maksa, tiesai atzīstot faktisko nomas attiecību pastāvēšanu un nosakot nomas maksas apmēru, vadoties pēc Civillikuma 2123.panta nosacījumiem, nomas maksas apmēru noteicot pēc sava ieskata. Tiesa atzīst, ka nomas priekšmets ir zemes gabals 40 m^2 platībā /Adrese L/, par ko pušu starpā nekad nav bijis strīds, bet nomas maksa par zemi laika periodā no /Datums AH/ līdz /Datums U/ nosakāma 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības.
Ņemot vērā lietā atrodošos zemes kadastrālo novērtējumu pa gadiem (l.l.18), secināms, ka /Datums AR/ un /Datums AL/ 10622 m^2 zemes kadastrālais novērtējums bijis 5784 Ls, bet /Datums AE/ - 31863 Ls. Tātad 10 % no kadastrālās vērtības veido nomas maksas apmēru attiecīgi 2,20 Ls /Datums AR/ un /Datums AL/ un 12,00 Ls /Datums AE/. Līdz ar to par /Datums AS/ periodu nesamaksātā nomas maksa ir 40 santīmi, par /Datums AT/ - 2,20 Ls, par /Datums AU/ 8,13 Ls, kopā 10,73 Ls jeb 15,27 EUR.

Tiesa uzskata, ka nomas maksa 10% apmērā no gada zemes kadastrālās vērtības ir samērīga, adekvāta, taisnīga un patiesa samaksa par nelielas 40 m^2 zemes platības lietošanu, atbilstoša Civillikuma 5., 2120.panta noteikumiem, atbilstoša normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām Latvijas Republikā. Tiesa ņem vērā, ka garāžas lietotājs, izmantojot zemi, nav veicis darbības, kas viņam nestu peļņu, ņem vērā, ka nomas maksa maksājama par zemi, uz kuras atrodas padomju varas gados celtas garāžas, tas ir apgrūtinājums, kas bija zināms prasītājai, atgūstot īpašuma tiesības uz zemi, Nav pierādījumu, ka zemes īpašniece būtu veikusi kādus citus ieguldījumus, ka viņai būtu radušies izdevumi, kas varētu ietekmēt nomas maksas apmēru par iepriekšējiem gadiem, nosakot tos lielākus par tiesas noteikto apmēru.
Tiesa neuzskata, ka nomas maksa būtu nosakāma lielākā apmērā par 10 % no kadastrālās vērtības, kas aptuveni desmit gadu laikā sedz iznomātās zemes platības vērtību. Tiesa uzskata, ka šāda apmēra nomas maksa ļauj zemes īpašniekam saņemt pietiekamu atlīdzību par viņam piederošas lietas lietošanu, ievērojot, ka izveidojušās tiesiskās attiecības ir piespiedu nomas attiecības, ievērojot iznomājamās zemes platību, tās vērtību. Prasītāja nav pierādījusi, ka viņas prasītais nomas maksas apmērs atbilstu normālām tiesiskām tirgus ekonomikas attiecībām, ka līdzīgas nomas maksas par zemes kvadrātmetru maksātu citi nomnieki līdzīgās piespiedu nomas attiecībās.
Tiesa ņem vērā, ka arī tiesu praksē šāda nomas maksas apmēra noteikšana ir atzīta par samērīgu, piemēram, /Datums AV/ spriedumā civillietā SKC-551 nomas maksa noteikta 10 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības; 10 % nomas maksas no kadastrālās vērtības noteikta arī citos gadījumos, lietās SKC- 197/2010; SKC-208/2010; SKC-228/2008. Tiesa turklāt 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.
Sūdzības iesniedzēja pamatoti norādījusi, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu (Civillikuma 2120.pants). Jēdziena "patiesa atlīdzība" nomas tiesisko attiecību kontekstā skaidrojums dots judikatūrā, kā arī tiesību literatūrā.
Atbilstoši Satversmes tiesas /Datums AW/ 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" izteiktajai atziņai, kas tiesas ieskatā piemērojama arī apskatāmajās tiesiskajās attiecībās, piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos. Satversmes tiesas lietā pieaicinātā persona prof.Dr.iur. /Persona I/ norādījis, ka normālā ekonomiskā situācijā nekustamā īpašuma tirgus vērtība atbilst aptuveni piecu līdz desmit gadu nomas maksai par šo nekustamo īpašumu.
Tiesību literatūrā izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā laika periodā jāsedz attiecīgās lietas vērtība, kas atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (*/Persona J/. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, /Datums AX/, Nr. 20, 4.lpp*).
Tiesa konstatē, ka atbilstoši tiesu praksē atzītajam, piemēram, Valmieras pilsētas teritorijā atrodošs garāžu kooperatīvs zemes īpašniekam piespiedu nomas attiecību gadījumā maksā nomas maksu 6% apmērā no lietotās zemes platības kadastrālās vērtības gadā (*Valmieras rajona tiesas /Datums AY/ spriedums lietā C-0566-13/7*).
Tiesas ieskatā /Datums I/ starp pusēm noslēgtais zemes nomas līgums, kurā puses paredzējušas, ka nomnieks maksā nomas maksu 10 Ls mēnesī, tas ir, 120 Ls gadā nevar kalpot kā pierādījums nesamērīgi lielas nomas maksas noteikšanai periodā pirms šī līguma noslēgšanas. Tiesa arī neuzskata par pamatotu un taisnīgu prasīto nomas maksas apmēru 90 Ls gadā. Prasītā nomas maksa sasniegtu 50% no zemes kadastrālās vērtības /Datums AE/, kad zemes kadastrālā vērtība bija visaugstākā, kas tiesas ieskatā nav adekvāta un samērīga summa.
Nosakot nomas maksas apmēru, tiesa neņem vērā prasītājas rakstveida paskaidrojumos apelācijas instances tiesai ietverto nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru 0,10 Ls par m^2, jo tiesa nevar pārbaudīt, vai šādu novērtējumu veicis sertificēts vērtētājs, vai novērtējumā ir veikta un kā veikta nomas maksas apmēra noteikšana, pārbaudāms eksperta novērtējums neatrodas lietas materiālos. Tiesa arī neuzskata, ka nomas maksa 48 Ls gadā par 40 m^2 zemes piespiedu nomu būtu samērīga un taisnīga atlīdzība.
Tiesa ņem vērā, ka par konstatēto nomas periodu no /Datums AH/ līdz /Datums M/ jeb par pieciem nomas gadiem garāžas lietotājam kopā aprēķināta un viņš samaksājis nomas maksu par zemi 273,73 Ls apmērā, kas ir vairāk kā divreiz lielāka summa par nomātās zemes kadastrālo vērtību /Datums AE/ (120 Ls), kad atbilstoši lietā iesniegtajiem pierādījumiem zemes kadastrālā vērtība ir bijusi visaugstākā. Līdz ar to secināms, ka atbildētājs par pierādīto nomas periodu maksājot nomas maksu 54,75 Ls gadā, piecu gadu nomas periodā vairākkārtīgi samaksājis zemes gabala kadastrālo vērtību un gandrīz samaksājis pašas prasītājas norādīto tirgus vērtību /Datums AZ/ - 316,32 Ls (ņemot vērā prasītājas norādīto visas zemes platības tirgus vērtību /Datums AZ/ jeb piecus gadus vēlāk - 84000 Ls).
Tiesa uzskata par pamatotu nomas maksas aprēķināšanu procentuālā attiecībā pret zemes gabala kadastrālo vērtību, neatkāpjoties no tiesu praksē atzītās kārtības, kura tiesas ieskatā ļauj samērot maksājamo nomas maksu ar zemes novērtējumu, ar vienīgo šajā lietā esošo zemes vērtību apskatāmajā laika periodā. Tiesa ņem vērā, ka, nosakot kadastrālo vērtību, tiek ņemta vērā arī nekustamo īpašumu tirgus informācija, tādējādi pietuvinot kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma tirgus vērtībai.
Tiesa uzskata, ka ir noraidāma apelācijas instancē uzturētā prasība par zaudējumu piedziņu pārējā daļā, no apelācijas instancē uzturētās prasības apmēra atņemot tiesas apelācijas kārtībā noteikto un piedzīto nomas maksājumu apmēru 15,27 EUR.
Daļēji apmierinot prasību, no atbildētāja prasītājas labā piedzenami viņas samaksātie tiesāšanās izdevumi - valsts nodeva, piedzenot to atbilstoši Civilprocesa likuma 41.pantā noteiktajam proporcionāli apmierinātās prasības daļai jeb 43,43 procentiem no celtās prasības summas 1248,21 Ls (760,88+ 487,33) - 8,70 Ls jeb 12,38 EUR.
Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta nosacījumiem no pusēm valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu apelācijas instancē saistītie izdevumi proporcionāli apmierinātajai prasības daļai - 1,36 EUR no atbildētāja un 5,37 EUR no prasītājas.
Vadoties pēc Civilprocesa likuma 189.-192., 432., 434.panta, tiesa

N O S P R I E D A:

daļēji apmierināt prasību un piedzīt no /Persona B/, personas kods /Personas kods A/, par labu /Persona C/, personas kods /Personas kods B/, nomas maksas parādu par periodu no /Datums AH/ līdz /Datums U/ 15,27 EUR un valsts nodevu 12,38 EUR, kopā 27,65 EUR (divdesmit septiņi eiro 65 centi).
Noraidīt /Persona C/ prasību par zaudējumu 874,68 EUR piedziņu no /Persona B/.

Piedzīt no /Persona B/, personas kods /Personas kods A/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,36 EUR (viens eiro 36 centi).
Piedzīt no /Persona C/, personas kods /Personas kods B/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 EUR (pieci eiro 37 centi).
Noteikt sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.
Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas datuma - /Datums BA/.
Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Z.CERA
Tiesnese I.PINNE
Tiesnesis A.BUKAVS