Lietas arhīva Nr. CA-0136-23/12
ECLI:LV:ZAT:2023:0606.C73455822.14.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Aizkrauklē, 2023.gada 6.jūnijā

Zemgales apgabaltiesa
šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Inese Belicka,
tiesnese Svetlana Maršāne, tiesnese Inese Skudra,
ar tiesas sēdes sekretāri Ievu Lipsku,
piedaloties sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" pārstāvēm /pers. A/ un zvērinātai advokātei Kristīnei Ozolai,
izskatīja atklātā apelācijas instances tiesas sēdē civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" prasībā pret biedrību "/Nosaukums B/" par nomas līguma noslēgšanu un nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumu piedziņu sakarā ar prasītājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" apelācijas sūdzību par Zemgales rajona tiesas 2022.gada 11.novembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" cēlusi Zemgales rajona tiesā prasību pret biedrību "/Nosaukums B/" par nomas līguma noslēgšanu un nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumu piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[1.1] Saskaņā ar/vieta/ zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs/ sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" pieder nekustamais īpašums /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/(turpmāk arī nekustamais īpašums), kas iegādāts divās daļās ar diviem 2021.gada 28.septembra pirkuma līgumiem.

[1.2] Iegādājoties nekustamo īpašumu, prasītājai bijis zināms, ka zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/nostiprināta nomas tiesība par labu biedrībai "/Nosaukums B/" saskaņā ar 2017.gada 14.jūnija nomas līgumu ar termiņu līdz 2027.gada 15.jūnijam uz zemes vienību ar kadastra numuru /kadastra numurs/3216 m^2 platībā un būves daļu ar kadastra numuru /kadastra numurs/ 162,46 m^2 platībā. Minētais nomas līgums noslēgts starp iznomātājiem - iepriekšējiem nekustamā īpašuma īpašniekiem /pers. B/ un /pers. C/ un nomnieku - atbildētāju.

[1.3] Pārņemot nekustamo īpašumu savā valdījumā un lietojumā, atbildētāja izteikusi vēlmi arī turpmāk turpināt nomas tiesiskās attiecības ar nekustamā īpašuma īpašnieku.

[1.4] Pēc vairākkārtējām sarunām ar atbildētājas valdes priekšsēdētāju prasītājai nav izdevies panākt vienošanos ar atbildētāju par jauna nomas līguma noslēgšanu un par izdevumu, kas saistīti ar nomas telpu uzturēšanu, izmaksu atlīdzināšanu prasītājai.

[1.5] 2022.gada 17.martā prasītāja nosūtījusi atbildētājas valdei un kopsapulcei jauna nomas līguma projektu ar pielikumiem – telpu un zemes plāniem un uzturēšanas izdevumu aprēķinu kopā ar pirmstiesas brīdinājumu, kurā lūgts atbildētājas valdei un kopsapulcei izskatīt nomas līguma projektu par nekustamā īpašuma nomu ar noteikto nomas maksu 15 *euro* plus PVN 21 %, kopā 18,15 *euro* mēnesī. Nomas līguma projektā tikušas precizētas iznomājamās zemes vienības platība un telpu platība atbilstoši kadastra lietai.

[1.6] Uz pirmstiesas brīdinājumu saņemta atbildētājas atbilde, kurā, atsaucoties uz Civillikuma 2126., 2174.pantu, norādīts, ka, pamatojoties uz zemesgrāmatas tiesnese s 2017.gada 17.novembra lēmumu, 2017.gada 14.jūnija nomas līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, līdz ar to 2017.gada 14.jūnijā noslēgtais nomas līgums ir spēkā un saistošs prasītājai. Atbilstoši 2017.gada 14.jūnija nomas līgumā ietvertajam atbildētājai ir tiesības lietot iznomātās telpas līdz 2027.gada 15.jūnijam, prasītājai atbilstoši Civillikuma 2130., 2131.pantam un 2017.gada 14.jūnija nomas līgumam ir pienākums nodrošināt nomniekam iespēju lietot iznomātās telpas.

[1.7] Sakarā ar to, ka atbildētāja jau vairāk kā trīs mēnešus nemaksā nekustamā īpašuma īpašniekam nomas maksu un ar telpu uzturēšanu saistītos izdevumus, prasītāja ceļ prasību tiesā par pienākuma uzlikšanu atbildētājai noslēgt ar prasītāju nomas līgumu un nomas maksas un telpu uzturēšanas maksas parāda piedziņu.

[1.8] Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" lūgusi tiesu :

1) atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāv nomas tiesiskās attiecības uz daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /kadastra numurs/, telpām 150,4 m^2 platībā, būves kadastra Nr. /kadastra numurs/, un tām pieguļošo zemesgabalu 450 m^2 , zemes vienība ar kadastra Nr. /kadastra numurs/;

2) uzlikt par pienākumu atbildētājai noslēgt ar prasītāju nomas līgumu saskaņā ar prasības pieteikumam pievienoto nomas līguma projektu par nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, telpu 150,40 m^2 platībā un tam pieguļošā zemesgabala 450 m^2 nomu ar noteikto nomas maksu 15 *euro* plus PVN 21%, kopā 18,15 *euro* mēnesī un noteikto pienākumu segt ēkas apsaimniekošanas, apkures un nekustamā īpašuma nodokļa izdevumus;

3) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai nomas maksas un telpu uzturēšanas izmaksas par laika periodu no 2022.gada 1.janvāra līdz sprieduma spēkā stāšanai, kas uz prasības iesniegšanas brīdi par trīs mēnešiem sastāda 497,31 *euro*;

4) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai tiesas izdevumus – valsts nodevu 151 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,12 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 300 *euro*.

[2] Ar Zemgales rajona tiesas 2022.gada 11.novembra spriedumu nospriests prasību apmierināt daļēji; atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāv nomas tiesiskās attiecības uz daļu no nekustamā īpašuma /adrese/ telpām 150,4 m^2 platībā, būves kadastra Nr./kadastra numurs/, un tām pieguļošo zemesgabalu 450 m^2 platībā, zemes vienība ar kadastra Nr./kadastra numurs/. Tiesa nospriedusi piedzīt no biedrības "/Nosaukums B/" par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" apsaimniekošanas maksu par laiku no 2022.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 31.oktobrim 473,20 *euro*, pārējā daļā prasību noraidīt: piedzīt no biedrības "/Nosaukums B/" par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" valsts

nodevu 66,61 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,87 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 70,98 *euro*, kopā 142,46 *euro*; atzīt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no biedrības "/Nosaukums B/" likumiskos 6 % gadā no visas piedzītās summas – 615,66 *euro*, nepārsniedzot tās apmēru.

Spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[2.1] Lietā nav strīda par to, ka 2017.gada 14.jūnijā starp /pers. B/ un /pers. C/ kā iznomātājām un atbildētāju kā nomnieku tika noslēgts nomas līgums par iznomātā īpašuma nomu (turpmāk – nomas līgums). Atbildētājas nomas tiesība ir nostiprināta zemesgrāmatā un prasītājai, iegādājoties nekustamo īpašumu, bija zināms par noslēgto nomas līgumu un tā noteikumiem.

Tiesa atzinusi, ka starp prasītāju kā nekustamā īpašuma jauno īpašnieci un atbildētāju pastāv nomas tiesiskās attiecības uz iznomāto īpašumu.

[2.2] Tiesa atsaukusies uz Nomas līguma 2.1.punktu, kurš paredz, ka telpu nomas termiņš turpinās līdz 2027.gada 15.jūnijam. Atbilstoši nomas līguma 3.1.punktam nomas maksa tiek noteikta 12 *euro* gadā. Savukārt nomas līguma 3.3.punkts paredz, ka nekustamā īpašuma nodokli un/vai citus nodokļus un nodevas, kas tiek piemērots un/vai var tikt piemērots iznomātajam īpašumam, maksā iznomātāji.

Tiesa secinājusi, ka puses ir vienojušās par darījuma būtiskajām sastāvdaļām, ar nolūku savstarpēji saistīties un atbilstoši Civillikuma 1533.pantam šis līgums ir uzskatāms par galīgi noslēgtu un atzīstams par tiesīgu. Nomas līgums nav apstrīdēts.

[2.3] Prasītājas apsvērumi par nesamērīgi zemu noteikto nomas maksu nav pamatoti – no pušu iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem un tiesas sēdē stāstītā tiesa secinājusi, ka atbildētāja ir piesaistījusi nekustamajam īpašumam ievērojama apmēra finanšu investīcijas, pateicoties kurām ievērojami ir ticis uzlabots nekustamā īpašuma stāvoklis un ir palielinājusies nekustamā īpašuma vērtība. Tas attiecīgi ir ietekmējis par iznomāto īpašumu maksājamās nomas maksas apmēru un citus nomas līguma noteikumus, kuri piesaistīto investīciju dēļ nepārprotami ir labvēlīgi nomniekam, kas konkrētajā situācijā ir saprotami un pamatoti.

[2.4] Tiesa atsaukusies uz Civillikuma 2126.pantu un norādījusi, ka prasītājai atbilstoši Civillikuma 2126.pantam kā jaunajai nekustamā īpašuma īpašniecei ir pienākums respektēt nomas līgumu un tā noteikumus, tajā skaitā pušu vienošanos par nomas maksas apmēru un nekustamā īpašuma nodokļa samaksas kārtību, un nav pamata prasīt jauna nomas līguma noslēgšanu – prasītājas un atbildētājas attiecības attiecībā uz iznomāto īpašumu regulē 2017.gada 14.jūnijā noslēgtā nomas līguma noteikumi.

[2.5] Attiecībā uz nomas līguma 3.1.punktā noteikto nomas maksas samaksas kārtību, kas nekustamā īpašuma īpašnieku maiņas rezultātā vairs nav īstenojama, tiesas ieskatā nekādā veidā nevar būt iemesls noslēgtā nomas līguma nepiemērošanai pušu tiesiskajām attiecībām – nomas līguma noteikumi ir piemērojami tiktāl, ciktāl tas ir iespējams, savukārt nomas maksas samaksa veicama, prasītājai sniedzot atbildētājai maksājumu veikšanai nepieciešamo informāciju un atbildētājai atbilstoši tai veicot maksājumus. Tiesa atzinusi par nepamatotām pušu norādes par to, ka tās nevar veikt samaksu vai nomas līgums nav izpildāms tā 3.1.punktā noteiktās konkrētās, šobrīd neīstenojamās samaksas kārtības dēļ.

Līdz ar to ir noraidāma prasība daļā par nomas līguma noslēgšanu.

[2.6] Attiecībā uz prasītājas lūgumu piedzīt no atbildētājas nomas maksas un telpu uzturēšanas izmaksas tiesa atsaukusies uz nomas līguma 3.1.punktā norādīto, ka prasītājai par 2022.gadu ir tiesības saņemt nomas maksu 15 *euro* apmērā. Tā kā 2022.gads uz sprieduma sastādīšanas brīdi vēl turpinās un saskaņā ar nomas līguma 3.2.punktu nomas maksas maksājumi izdarāmi vienu reizi gadā, neprecizējot datumu, līdz kuram tas izdarāms, tiesa atzinusi, ka nomas maksa par 2022.gadu atbildētājai ir jāsamaksā līdz 2022.gada 31.decembrim. Līdz ar to atbildētāja vēl nav pieļāvusi nomas maksas par 2022.gadu samaksas kavējumu un tiesai nav pamata piedzīt nomas maksu ar spriedumu. Attiecīgi ir noraidāms prasītājas lūgums par nomas maksas piedziņu no atbildētājas.

Attiecībā uz lūgumu piedzīt no atbildētājas izdevumus par apkuri no 2022.gada 1.janvāra līdz sprieduma spēkā stāšanās brīdim tiesa konstatējusi, ka nomas līgums neparedz atbildētājai tiešu pienākumu segt apkures izmaksas.

Nomas līguma regulējums tiesas ieskatā ir pietiekami izsmeļošs un precīzs, kas liecina par pušu nodomu apkures izmaksu jautājumu nomas līgumā neiekļaut apzināti, attiecīgi apzināti neuzlikt nomniekam pienākumu segt nomāto telpu apkures izmaksas.

Pušu apzinātu nodomu neiekļaut nomas līgumā apkures izmaksas tiesas ieskatā apstiprina arī ar nomas līguma noslēgšanu saistītie īpašie apstākļi, tas ir, ievērojamo nomnieka nodrošināto finanšu investīciju piesaiste nekustamajam īpašumam, kā arī tas, ka atbilstoši pušu tiesas sēdē norādītajam nekustamajā īpašumā ir viens apkures katls, kurš apsilda visu ēku, un nav iespējams nodrošināt atšķirīgu gaisa temperatūru atbildētājas lietotajās telpās.

Prasītāja prasības pieteikumā lūgusi piedzīt izdevumus par apkuri, kā pamatojumu šīm izmaksām iesniedzot vienīgi dokumentu ar nosaukumu "Iznomāto telpu uzturēšanas, apsaimniekošanas un NĪN izmaksas 2022.gadam". Tiesas ieskatā minētais dokuments nav atzīstams par pierādījumu tam, ka prasītājai par 2022.gada ēku apkuri ir bijušas norādītās izmaksas. Apstākļos, kad tiesa noraida prasītājas lūgumu par nomas līguma noslēgšanu, konstatējams, ka prasītāja nav iesniegusi pierādījumus apkures izmaksu apmēram – prasītājas iesniegtais prognozēto apkures izmaksu aprēķins nav par tādu atzīstams.

Līdz ar to ir noraidāms prasītājas lūgums par izdevumu par apkuri piedziņu no atbildētājas.

[2.7] Tiesa norādījusi, ka ir noraidāms arī prasītājas lūgums par nekustamā īpašuma nodokļa par iznomāto īpašumu piedziņu no atbildētājas, jo nomas līguma 3.3.punkts nepārprotami paredz, ka nekustamā īpašuma nodokli par nekustamo īpašumu maksā iznomātājs, tas ir, prasītāja.

[2.8] Tiesa atsaukusies uz nomas līguma 3.5.punktu un norādījusi, ka saskaņā ar to ir daļēji apmierināms prasītājas lūgums par apsaimniekošanas maksas piedziņu. Ne savā paskaidrojumā, ne arī tiesas sēdē atbildētāja nav izteikusi iebildumus pret prasītājas aprēķināto ikmēneša apsaimniekošanas maksas apmēru.

Nomas līgums neparedz kārtību un termiņus apsaimniekošanas maksas samaksai, līdz ar to tiesa atzinusi, ka, tā kā apsaimniekošanas maksa parasti tiek aprēķināta katru mēnesi, arī tās apmaksa no nomnieka puses būtu jāveic reizi mēnesī par attiecīgo tekošo mēnesi.

Uz tiesas sprieduma sastādīšanas brīdi prasītājai ir tiesības saņemt no atbildētājas apsaimniekošanas maksu par laika periodu no 2022.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 31.oktobrim, tas ir, par desmit mēnešiem - 47,32x10=473,20 *euro* apmērā.

[2.9] Prasība par maksājumu par laika periodu no 2022.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 31.oktobrim piedziņu ir apmierināta daļā - 473,20 *euro* apmērā, savukārt kopējā prasības summa par laika periodu no 2022.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 31.oktobrim ir 1111,04 *euro*, līdz ar to no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama samaksātā valsts nodeva 66,61 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,87 *euro*.

[2.10] Ar maksājuma uzdevumu apstiprinās, ka interešu pārstāvībai civillietā ar atbildētāju biedrību "/Nosaukums B/" sabiedrība ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" samaksājusi 400 *euro* par zvērinātas advokātes Kristīnes Ozolas pakalpojumiem. Ievērojot to, ka prasība tiek apmierināta daļā par prasījumu par apsaimniekošanas maksas piedziņu 473,20 *euro* apmērā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu, otro un ceturto daļu no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi – izdevumi advokāta palīdzības samaksai 70,98 *euro*.

[3] Par pirmās instances tiesas spriedumu prasītāja sabiedrība ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" iesniedza apelācijas sūdzību, pārsūdzot sprieduma daļā, ar kuru prasība noraidīta. Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[3.1] Pirmās instances tiesa, atsaucoties uz Civillikuma 2126.pantu, nepareizi atzina, ka prasītājai atbilstoši Civillikuma 2126.pantam kā jaunajai nekustamā īpašuma īpašniecei ir pienākums respektēt nomas līgumu un tā noteikumus, tajā skaitā pušu vienošanos par nomas maksas apmēru un

nekustamā īpašuma nodokļa samaksas kārtību, un nav pamata prasīt jauna nomas līguma noslēgšanu, jo prasītājas un atbildētājas attiecībā uz iznomāto īpašumu regulē 2017.gada 14.jūnijā noslēgtā nomas līguma noteikumi. Uzskata, ka tiesa pēc savas iniciatīvas paplašināja Civillikuma 2126.panta nosacījumus un ierobežoja prasītājas Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā un Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1.protokola 1.pantā garantētās tiesību uz īpašumu, kas ietver sevī arī tiesību saņemt pienācīgu atlīdzību par īpašuma lietošanu. Civillikuma 2120.pants paredz, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nevar noteikt tikai izskata pēc. Tā kā zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētais 2017.gada 14.jūnija nomas līgums nenosaka ierobežojumu nomas attiecību pastāvēšanas termiņā mainīt nomas maksu apmēru un citus nosacījumus, tad šobrīd tiesai bija jāņem vērā prasītājas argumenti un jānosaka lielāka nomas maksa, ņemot vērā nomas tirgus situāciju.

Prasītāja uzskata, ka arī attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa nomaksu un apkures izdevumu segšanu tiesai bija jāpiemēro Civillikuma 2138.pants, kas nosaka, ka uz iznomāto vai izīrēto lietu gulošās nastas un apgrūtinājumi, ja nav norunāts citādi, jānes iznomātājam vai izīrētājam; tādēļ viņam arī jāatlīdzina izdevumi, ko tam nolūkam būtu taisījis nomnieks vai īrnieks. Tiesa arī nav ņēmusi vērā, ka 2017.gada 14.jūnijā nomas līgumu gan no iznomātāja puses, gan no nomnieka puses ir parakstījusi /pers. B/, kas 2017.gadā bija nekustamā īpašuma līdzīpašniece un biedrības "/Nosaukums B/" /amats/. Tā kā biedrības īstenotā Eiropas finansētā LEADER projektā (turpmāk– projekts), ko administrē Lauku atbalsta dienests, /pers. B/ būtiski palielināja nekustamā īpašuma vērtību, tad viņa bija ieinteresēta noslēgt nomas līgumu "izskata pēc", jo šāda līguma nepieciešamību noteica projekta nosacījumi un būvniecības procesu reglamentējošie normatīvie akti. 2020.gadā /pers. B/ atpirka ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma līdzīpašnieces /pers. C/ un kļuva par tā vienīgo īpašnieci. Pēc /pers. B/ nāves viņas mantinieki pārdeva nekustamo īpašumu par summu, kurā jau bija iekļauti visi projektā veiktie ieguldījumi, un proti, kopējā summa, par kuru prasītāja iegādājās nekustamo īpašumu, sastādīja 112448,00 eiro.

[3.2] Lai arī pirmās instances tiesa apmierināja prasību daļā par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, tomēr tiesa spriedumā nepamatoti noraidījusi prasību daļā par pienākuma uzlikšanu biedrībai "/Nosaukums B/" noslēgt ar prasītāju nomas līgumu saskaņā ar prasības pieteikumam pievienoto nomas līguma projektu par nekustamā īpašuma un tam pieguļošā zemesgabala 450 m^2 nomu ar noteikto nomas maksu 18,15 *euro* mēnesī un noteikto pienākumu segt ēkas apsaimniekošanas, apkures un nekustamā īpašuma nodokļa izdevumus.

Uzskata, ka tiesa nav izlēmusi prasījumu strīdā par nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu, kas noveda pie nepamatotas prasības pārējā daļā noraidīšanas. Ja pirmās instances tiesa būtu noteikusi ne tikai nomas priekšmetu, bet arī nomas maksu, kas atbilstoši Civillikuma 2124.pantam ir nomas līguma būtiskas sastāvdaļas, tad tai rastos tiesisks pamats starp prasītāju un atbildētāju pastāvošās nomas attiecības ietērpt līguma formā, tas ir, ar spriedumu nomas līgumu atzīt par noslēgtu. Likums paredz tiesas kompetenci nomas maksas noteikšanā, ja līdzēji par to nevar vienoties. Tiesa, noraidīdama prasību daļā par nomas maksas noteikšanu un tā piedziņu, pārkāpusi Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu.

[3.3] Prasītāja uzskata, ka tiesa spriedumā bez jebkāda pamata ir secinājusi, ka "puses ir vienojušās par darījuma būtiskajām sastāvdaļām ar nolūku savstarpēji saistīties, un atbilstoši Civillikuma 1533.pantam šis līgums ir uzskatāms par galīgi noslēgtu un atzīstams par tiesīgu. Nomas līgums nav apstrīdēts." Tāda vienošanās pastāvēja starp iepriekšējiem ēkas īpašniekiem - /pers. B/ un /pers. C/, no vienas puses, un biedrību "/Nosaukums B/", bet pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas vienošanās par nomas maksu un par citiem līguma būtiskiem jautājumiem (nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumu, apkures izmaksu un nekustamā īpašuma nodokļa atlīdzināšanu) starp jauno nekustamā īpašuma īpašnieku - SIA /Nosaukums A/ un nomnieku - biedrību "/Nosaukums B/" netika panākta, par ko tiesas sēdē liecināja abu pušu pārstāvji, kā arī to apliecina lietas materiāliem pievienotā sarakste starp pusēm.

Prasītājas skatījumā 2017.gada 14.jūnijā nomas līguma nosacījumi nav izpildāmi arī tāpēc, ka mainījās līgumslēdzēju puse – iznomātājs, kas ir nomas maksas saņēmējs, kā arī tajā līgumā neprecīzi tika norādīta ēkas iznomājamās daļas platība, kā arī tika norādīta kā iznomājama visa zeme zem ēkas.

[3.4] Noraidot prasību daļā par apkures izdevumu piedziņu, tiesa ir nonākusi pie pretrunīgiem secinājumiem, norādot uz it kā pušu panākto vienošanos, ka apkures izmaksas būtu jāsedz iznomātājam, bet tajā pašā laikā norādot uz pierādījumu trūkumu attiecībā uz apkures izmaksu aprēķiniem. Neiztur kritiku spriedumā norādītais: "Tiesa izskaidro, ka pusēm ir iespēja atsevišķi vienoties par turpmāku apkures izmaksu sadali vai, nevarot vienoties, prasītājai ir tiesības vērsties tiesā, lūdzot tiesu papildināt nomas līgumu ar nomnieka pienākumu segt apkures izmaksas vai celt atsevišķu prasību par apkures izmaksu segšanu, pamatojot to ar faktiskajām, pierādāmajām apkures izmaksām, nevis pamatojoties uz prasītājas piedāvāto, bet atbildētājas neakceptēto nomas līguma projektu." Tā kā prasības pieteikumā jau bija iekļauts prasījums par pienākuma uzlikšanu atbildētājam segt apkures izdevumu izmaksas un samaksāt parādu par apkures izdevumiem 2022.gada janvāra-aprīļa mēnesī, tiesai nebija pamata noraidīt prasību šajā daļā vai likt prasītājai celt atsevišķu prasību tiesā. Ja tiesa uzskatīja, ka iesniegtie pierādījumi nav pietiekami apkures izdevumu noteikšanai, tai atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta sestās daļas noteikumiem bija pienākums par to paziņot prasītājam. Prasītāja pievieno apelācijas sūdzībai papildus rakstveida pierādījumus - maksājuma dokumentus par malkas iegādi, zāģēšanu un skaldīšanu, telpu uzturēšanas izdevumu aprēķinu 2023.gadam, kā arī informatīvi pievieno rēķinus par apkures izmaksām dzīvoklī /vieta/, tomēr, izlemjot jautājumu pēc būtības, tiesai ir jāņem vērā arī vispār zināmi fakti par to, ka ēkas daļa nevar palikt ziemā bez apkures, jo tādā gadījumā aizsals ūdensvads un kanalizācijas caurules. Arī nomnieka izveidotā ekspozīcija var aiziet bojā, ja tā netiks glabāta atbilstošā temperatūrā. Apelācijas sūdzībai tiek pievienotas arī nomas telpu fotogrāfijas, kurās ir redzams, ka telpās atrodas siltuma radiatori un nav nekādas alternatīvas apkures sistēmas.

[3.5] Tiesa spriedumā nepareizi ir piemērojusi Civilprocesa likuma normas attiecībā uz tiesāšanās izdevumu piedziņu no atbildētājas par labu prasītājai, un nepamatoti piedzina tos tikai daļēji.

[3.6] Lūdz apelācijas instances tiesu uzlikt par pienākumu biedrībai "/Nosaukums B/" noslēgt ar SIA /Nosaukums A/ nomas līgumu saskaņā ar prasības pieteikumam pievienoto Nomas līguma projektu par nekustamā īpašuma ar kadastra Nr./kadastra numurs/, kas atrodas /adrese/, telpu 150,4 m^2 platībā un tam pieguļošā zemesgabala 450 m^2 nomu ar noteikto nomas maksu 15 *euro* + PVN 21%, kopā 18,15 *euro* mēnesī un noteikto pienākumu segt ēkas apsaimniekošanas, apkures un nekustamā īpašuma nodokļa izdevumus; piedzīt no atbildētājas biedrības "/Nosaukums B/" par labu SIA /Nosaukums A/ nomas maksas un telpu uzturēšanas izmaksas par laika periodu no 2022.gada 1.janvāra līdz sprieduma spēkā stāšanai, kas uz prasības iesniegšanas brīdi par 3 mēnešiem sastādīja 497,31 eiro, bet summa palielinās katru mēnesi saskaņā ar pievienotiem aprēķiniem, piedzīt no atbildētājas prasītājas labā visus ar lietas vešanu saistītos izdevumus.

[4] Uz tiesas sēdi nav ieradies atbildētājas biedrības "/Nosaukums B/" pārstāvis, nav informējis tiesu par neierašanās iemesliem. Uzklausījusi prasītājas pārstāves viedokli, tiesa, uz vietas apspriežoties, nolēma skatīt lietu bez atbildētājas pārstāvja piedalīšanās tiesas sēdē.

[5] Apelācijas instances tiesas sēdē prasītājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" pārstāve advokāte Kristīne Ozola apelācijas sūdzību un prasību uzturēja, sniedza paskaidrojumus atbilstoši prasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā norādītajam.

Motīvu daļa

[6] Tiesa, noklausījusies prasītājas pārstāves paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi pierādījumus lietā, apelācijas sūdzību motīvus, atzīst, ka apelācijas sūdzība nav pamatota, prasība ir apmierināma daļēji.

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

Pirmās instances tiesas spriedumu prasītāja sabiedrība ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" ir pārsūdzējusi daļā, kurā prasība ir noraidīta, kā arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

Atbildētāja biedrība "/Nosaukums B/" spriedumu nav pārsūdzējusi.

[8] Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa noteic, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Apelācijas instances tiesa atzīst, ka Zemgales rajona tiesas 2022.gada 11.novembra spriedumā ietvertais pamatojums, izņemot pirmās instances sprieduma 8.2 punkta sestajā daļā norādītie argumenti, ir pareizs un pilnībā pietiekams, tāpēc Zemgales apgabaltiesa pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai šajā sprieduma daļā un līdz ar to atzīst, ka Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā nav nepieciešamas norādīt.

[9] Civilprocesa likuma 430.panta trešajā daļā noteikts, ka fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Pušu starpā nav strīda par lietas faktiskajiem apstākļiem, kas norādīti pirmās instances tiesas spriedumā un atreferēti šī sprieduma 2.1 punktā.

[10] Prasītājas apelācijas sūdzība nav pamatota šādu apsvērumu dēļ.

[10.1] Apelācijas sūdzībā prasītāja norādījusi, ka tai nav pienākuma ievērot nomas līgumu un tā noteikumus par nomas maksas apmēru un nekustamā īpašuma nodokļa samaksas kārtību, prasītājai ir tiesības prasīt jauna nomas līguma noslēgšanu.

Civillikuma 2174.pants noteic, ka, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās (2126.p.).

No minētās likuma normas izriet, ka prasītājai kā nekustamā īpašuma ieguvējai ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais nomas līgums, tostarp visi noteikumi par nomas maksu un citu ar īpašumu saistīto maksājumu samaksu.

Civillikuma 1587.pants noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Ņemot vērā, ka nomas līgums bija ierakstīts zemesgrāmatā, uzskatāms, ka prasītājai tas pirms īpašuma iegādes bija zināms un saprotams, un prasītāja, nopērkot nekustamo īpašumu, uzņēmās nomas līgumā noteiktās iznomātāja saistības tādā apjomā, kā tas ir noteikts nomas līgumā.

Šādos apstākļos tiesa noraida prasītājas argumentu, ka tai ir tiesības prasīt nomas līguma grozīšanu līguma darbības laikā, pamatojot to ar nomas tirgus situācijas izmaiņām.

[10.2] Kaut gan prasītāja norādījusi, ka tā pārsūdz spriedumu prasības noraidītajā daļā, apelācijas sūdzībā nav norādīti argumenti par spriedumu daļā, ar kuru ir noraidīta prasība par līgumā noteiktās nomas maksas piedziņu par 2022.gadu sakarā ar to, ka nebija iestājies nomas maksas samaksas termiņš. Līdz ar to tiesa atzīst, ka šajā daļā prasītāja spriedumam ir piekritusi un to nepārsūdz.

[10.3] Apelācijas sūdzībā norādīts, ka 2017.gada 14.jūnija nomas līgums nenosaka ierobežojumu nomas attiecību pastāvēšanas termiņā mainīt nomas maksu apmēru un citus nosacījumus. Noraidot prasību, tiesa ierobežoja prasītājas Satversmes 105.pantā un Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1.protokola 1.pantā garantētās tiesību uz īpašumu, kas ietver sevī arī tiesību saņemt pienācīgu atlīdzību par īpašuma lietošanu.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājas iebildumi apelācijas sūdzībā nav pamatoti šādu apsvērumu dēļ.

Civillikuma 1589.pants noteic, ka vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pielaižama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta.

Ņemot vērā, ka prasītājai ir jāievēro noslēgtais līgums, tad prasītājai nav tiesību atkāpties no tiem nomas līguma noteikumiem, kas tai šķiet pārlieku apgrūtinoši.

Tikai apstākļos, ja līgumā būtu paredzētas iznomātāja tiesības vienpusēji palielināt nomas maksu vai noteikt papildus maksājumus nomas darbības laikā, prasītājai būtu tiesības prasīt nomas maksas un citu maksājumu palielināšanu.

Nomniekam ir tiesības paļauties, ka līguma darbības laikā nomas līguma noteikumi netiks grozīti, jo tikai ar šādiem noteikumiem nomnieks ir uzņēmies nomas līguma saistības.

[10.4] Lietā nav strīda par to, ka atbildētājas īstenotā Eiropas finansētā LEADER projektā nomnieks būtiski palielināja nekustamā īpašuma vērtību. Šādos apstākļos nekustamā īpašuma vērtības palielinājums tika pieņemts kā daļa no atlīdzības par īpašuma lietošanu par 10 gadu nomas periodu, papildus nosakot nomas maksu 12 *euro* gadā.

Prasītājas iebildumi par nomas maksas noteikšanu izskata pēc nav pamatoti, jo, ņemot vērā atbildētājas veiktos ieguldījumus īpašumā, ko atbildētāja nav atprasījusi no iznomātājas tā apsvēruma dēļ, šis ieguldījums ir ņemts vērā, nosakot nomas maksu, atbildētājas izmaksas par nomas objekta lietošanu ir atbilstošas nomātās lietas vērtībai.

No atbildētājas paskaidrojumiem, ko prasītāja nav apstrīdējusi, izriet, ka projekta ietvaros atbildētāja veikusi šādus īpašuma uzlabojumus – galvenās ēkas fasādes, ekspozīcijas zāles, kāpņu telpas un balkona atjaunošana – 33 000 *euro*, bruģēšanas un apzaļumošanas darbi – 17 000 *euro*, telpu atjaunošana – 20 822,33 *euro*, jaunu pamatlīdzekļu iegāde un uzstādīšana – 9176, 64 *euro*.

Šādos apstākļos, kad izmaksas ieguldījumam nekustamajā īpašumā ir 79 998,97 *euro*, kas, izdalot uz nomas termiņu, atbilst 666,67 *euro* mēnesī, nav pamata atzīt, ka nomas maksa tika noteikta izskata pēc.

[10.5] Prasītāja apelācijas sūdzībā iebildusi, ka pēc iepriekšējās īpašnieces /pers. B/ nāves viņas mantinieki pārdeva nekustamo īpašumu par summu, kurā jau bija iekļauti visi projektā veiktie ieguldījumi, jo kopējā summa, par kuru prasītāja iegādājās nekustamo īpašumu, bija 112 448,00 eiro.

Tiesa atzīst, ka tiesiskās attiecības, kas izriet no pirkuma līguma starp prasītāju un nekustamā īpašuma pārdevēju, nevar aizskart nomnieka jau iegūtās tiesības uz ieguldījumu atlīdzināšanu, attiecīgi kompensējot to ar samazinātu nomas maksu.

Nekustamā īpašuma pirkuma maksa tika noteikta, prasītājai labprātīgi vienojoties ar pārdevēju, pilnībā apzinoties, ka tā pērk īpašumu, kas apgrūtināts ar nomas saistībām noteiktā apjomā.

Ja prasītāja uzskata, ka noslēgtā pirkuma līguma noteikumi nav taisnīgi un nomnieka veikti īpašuma uzlabojumi pirkuma maksā iekļauti nepamatoti, tad šāds strīds, kas izriet no pirkuma līguma tiesiskajām attiecībām, prasītājai ir risināms ar nekustamā īpašuma pārdevēju, nevis nomnieku, kas nav pirkuma līguma dalībnieks.

[10.6] Apelācijas sūdzībā prasītāja iebildusi, ka pirmās instances tiesa apmierināja prasību daļā par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, tomēr tiesa spriedumā nepamatoti noraidījusi prasību daļā par pienākuma uzlikšanu biedrībai "/Nosaukums B/" noslēgt ar prasītāju nomas līgumu saskaņā ar prasības pieteikumam pievienoto nomas līguma projektu.

Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā norādītajam argumentam, ka, ievērojot Civillikuma 2126.panta noteikumus un ierakstot nomas līgumu zemesgrāmatā, nomnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā pret trešajām personām. Līdz ar to prasītājai atbilstoši Civillikuma 2126.pantam kā jaunajai nekustamā īpašuma īpašniecei ir pienākums ievērot nomas līgumu un tā noteikumus, tostarp līgumā noteikto par nomas maksas apmēru un nekustamā īpašuma nodokļa samaksas kārtību. Šādos apstākļos prasītājai nav pamata prasīt jauna nomas līguma noslēgšanu – prasītājas un

atbildētājas attiecības saistībā ar iznomāto īpašumu nosaka 2017.gada 14.jūnijā noslēgtā nomas līguma noteikumi.

Ņemot vērā, ka nomas līguma būtiskās sastāvdaļas jau ir iekļautas nomas līgumā, tad prasītājai tas atbilstoši Civillikuma 2174.panta noteikumiem ir saistošs un jebkādi grozījumi līgumā ir izdarāmi tikai ar abu pušu vienošanos.

Šādos apstākļos nav pamatots arguments apelācijas sūdzībā, ka likums paredz tiesas kompetenci nomas maksas noteikšanā, ja līdzēji par to nevar vienoties. Ņemot vērā, ka pastāv nomas līgums, kas prasītājai ir jāievēro pilnībā kā nekustamā īpašuma jaunajai ieguvējai, tad nav pamata uzskatam, ka par nomas maksu nepastāv vienošanās un tādejādi nomas maksa būtu jānosaka tiesai.

Tas apstāklis vien, ka atbildētāja ir atteikusies labprātīgi vienoties par nomas maksas palielināšanu tādā apmērā, kā to vēlas prasītāja, un prasītāja nepiekrīt atsevišķiem nomas līguma noteikumiem, nav pamats prasības apmierināšanai, atbilstoši prasītājas vienpusējai vēlmei.

[10.7] Apelācijas sūdzībā izteikti argumenti, ka apkure par nomātajām telpām ir jāmaksā nomniekam.

Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas konstatētajam, ka nomas līguma 3.4.-3.5.punktos ir precīzi un izsmeļoši uzskaitīts, kurus ar nekustamo īpašumu saistītos pakalpojumus apmaksā nomnieks - maksu par iznomātajā īpašumā patērēto elektroenerģiju, auksto/karsto ūdeni, lietoto kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu un signalizāciju un nekustamā īpašuma apsaimniekošanu.

Minētais regulējums nepārprotami liecina, ka, noslēdzot līgumu, līguma pusēm bija vienošanās, ka nomāto telpu apkures izmaksas nomniekam nav jāapmaksā.

[10.8] Apelācijas sūdzībā prasītāja iebildusi, ka, noraidot prasību par apkures izdevumu piedziņu, tiesa norādījusi uz pierādījumu trūkumu attiecībā uz apkures izmaksu aprēķiniem, kā arī norādījusi par iespējamu vienošanos par apkures izmaksu apmaksu un citas prasības celšanu.

Tiesa piekrīt apelatora argumentam, ka šajā daļā pirmās instances tiesas sprieduma argumenti ir pretrunīgi (sk. sprieduma 8.2 punkta sestā daļa). Noraidot prasību tā apsvēruma dēļ, ka nomas līgumā nav paredzēts atbildētāja pienākums maksāt par apkuri, tiesai nebija pamata norādīt, ka ir iespējams atkārtoti celt prasību par to pašu priekšmetu. Pirmās instances tiesa arī izteikusi viedokli par strīda risināšanas iespējām, pieļaujot iespēju, ka puses varētu atrisināt jautājumu par apkures izmaksām, savstarpēji vienojoties, ja prasītāja atbildētājai iesniegtu izvērstu, ar dokumentiem pamatotu apkures izmaksu aprēķinu.

Tomēr šiem pirmās instances tiesas apsvērumiem nav tiesiskas nozīmes izskatāmajā lietā, jo prasība par apkures izdevumu piedziņu ir noraidāma tā apstākļa dēļ, ka tiesa konstatē, ka nomas līgumā nomniekam nav uzlikts pienākums apmaksāt ar apkuri saistītos izdevumus.

[11] Līdz ar minēto tiesa atzīst, ka prasība daļā par nomas līguma noslēgšanu, nomas maksas noteikšanu 15 *euro* + PVN 21%, kopā 18,15 *euro* mēnesī, maksas par apkures pakalpojumu, nekustamā īpašuma nodokļa izdevumu, nomas maksas parāda piedziņu ir noraidāma.

[12] Ņemot vērā, ka prasība celta par apsaimniekošanas izdevumu 47,32 *euro* mēnesī piedziņu par laiku līdz sprieduma spēkā stāšanas dienai, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka uz tiesas sprieduma sastādīšanas brīdi prasītājai papildus apsaimniekošanas maksai, kuru ir piedzinusi pirmās instances tiesa un par ko spriedums ir stājies spēkā, ir tiesības saņemt no atbildētājas apsaimniekošanas maksu par laika periodu no 2022.gada 1.novembra līdz 2023.gada 31.maijam - tas ir, par septiņiem mēnešiem - 331,24 *euro* (47,32x7), kas piedzenama no atbildētājas prasītājas labā.

[13] Atbilstoši Civillikuma 1765.pantam, Civilprocesa likuma 195.pantam prasītājai nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos 6 % (sešus procentus) gadā no visas piedzītās summas par laika periodu līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), nepārsniedzot tās apmēru.

[14] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa ir pilnīgi un vispusīgi izvērtējusi pierādījumus lietā un pamatoti atzinusi, ka prasība pārsūdzētajā daļā ir noraidāma. Daļa apsaimniekošanas maksas ir piedzenama no atbildētājas prasītājas labā par laika periodu līdz sprieduma taisīšanai apelācijas instances tiesā, ņemot vērā, ka šis prasījums ietilpa celtās prasības apjomā un daļā par apsaimniekošanas maksas prasījuma pamatotību atbildētāja spriedumu nepārsūdzēja.

[15] Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa paredz, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Prasītāja samaksājusi tiesas izdevumus, – valsts nodevu par prasību 151 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,12 *euro*, valsts nodevu par apelācijas sūdzību 144,60 *euro* (lietas 1.sējuma 35., 36.lapa, 2.sējuma 3., 11.lapa).

Prasība ir apmierināta daļēji – pirmās instances tiesā ir apmierināts prasījums par nomas tiesisko attiecību atzīšanu, kā arī ir apmierināts prasījums par apsaimniekošanas maksas piedziņu kopā 804,44 *euro*. Līdz ar to no atbildētājas prasītājas labā ir piedzenama samaksātā valsts nodeva 151 *euro*.

[16] No atbildētājas valsts ienākumos piedzenama valsts nodeva no prasības apmierinātās daļas, par kuru iepriekš valsts nodeva nebija samaksāta – t.i. 804,44-540=264,44x15%=39,67 *euro*.

[17] Atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta otrajai daļai ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji [..].

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunkts noteic, ka atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 850 *euro*, - to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījuma apmierinātās daļas.

Savukārt Civilprocesa likuma 44.panta ceturtā daļa nosaka, ja prasība ir izskatīta tikai pirmās instances tiesā, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nedrīkst pārsniegt 50 procentus no šā panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā atlīdzības apmēra.

Lietā iesniegtie maksājuma dokumenti apliecina, ka interešu pārstāvībai civillietā ar atbildētāju biedrību "/Nosaukums B/" sabiedrība ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" samaksājusi 1300 *euro* par zvērinātas advokātes pakalpojumiem (lietas 1.sējuma 37., 222.lapa, 2.sējuma 4., 58.lapa).

Ievērojot to, ka prasība tiek apmierināta daļā par prasījumu par apsaimniekošanas maksas piedziņu 804,44 *euro* apmērā, tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu, otro un ceturto daļu no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi – izdevumi advokāta palīdzības samaksai 241,33 *euro* (804,44 *euro* x 30 %).

[18] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] panta pirmo daļu atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei - desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432. – 434.pantu Zemgales apgabaltiesa

nosprieda

apmierināt prasību daļēji.

Piedzīt no biedrības "/Nosaukums B/", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, labā apsaimniekošanas maksu par laiku no 2022.gada 1.novembra līdz 2023.gada 31.maijam 331,24 *euro* apmērā.

Piedzīt no biedrības "/Nosaukums B/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, labā valsts nodevu 151 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,12 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 241,33 *euro*.

Piedzīto summu samaksa veicama sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, norēķinu kontā Nr./konta numurs/, AS "Swedbank".

Atzīt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no biedrības "/Nosaukums B/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, likumiskos 6 % gadā no visas piedzītās summas.

Piedzīt no biedrības "/Nosaukums B/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, valsts ienākumos valsts nodevu 39,67 *euro*.

Noteikt biedrībai "/Nosaukums B/" termiņu sprieduma labprātīgai izpildei desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Noraidīt sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" prasību daļā par nomas līguma noslēgšanu, nomas maksas noteikšanu, maksas par apkures pakalpojumu, nekustamā īpašuma nodokļa izdevumu, nomas maksas parāda piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senāta Civillietu departamentā trīsdesmit dienu laikā no sprieduma sastādīšanas datuma, iesniedzot kasācijas sūdzību Zemgales apgabaltiesas Aizkraukles tiesu namā.

Spriedums sastādīts 2023.gada 6.jūnijā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Belicka

Tiesnese S.Maršāne

Tiesnese I.Skudra