Lietas Nr. C29482916
Lietas arhīva Nr. C-0909-16

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Cēsīs, 2016. gada 7. novembrī

Cēsu rajona tiesa šādā sastāvā: tiesnese L. Karlsone,
ar tiesas sēžu sekretāri E. Milleri,
piedaloties prasītājas VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotajai pārstāvei /pers. A/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu VAS "Valsts nekustamie īpašumi" prasībā pret /pers. B/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, maksas par faktisko zemesgabala lietošanu piedziņu un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Aprakstošā daļa

2016. gada 5. maijā VAS "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – prasītāja) iesniedza Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā prasību pret /pers. B/ (turpmāk - atbildētājs) par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, maksas par faktisko zemesgabala lietošanu piedziņu un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Prasībā norādīts, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā 2010. gada 10. novembrī reģistrētas īpašuma tiesības uz zemesgabala /adrese/ (turpmāk arī – Zemesgabals) ar kopējo platību 4477 m^2. Saskaņā ar Finanšu ministrijas un VAS „Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk- VNĪ) noslēgto Vienošanos par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu politikas izstrādē un īstenošanā, Zemesgabals, kurš nostiprināts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā ar Nr. /numurs/ nodots VNĪ pārvaldīšanā, tai skaitā, iznomāšanā.

Uz Zemesgabala atrodas daudzīvokļu dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums Nr. /numurs/), kuras /numurs/ domājamās daļas īpašnieks ir atbildētājs, kura īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 60 un kopīpašuma domājamā daļa no daudzīvokļu mājas nostiprinātas 03.05.2007. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/.

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumiem Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (turpmāk - Noteikumi Nr. 735), prasītāja sagatavoja līguma projektu par apbūvēta zemesgabala /adrese/, daļas nomu (turpmāk - Līgums) un ar 05.11.2014. vēstuli Nr. 4-2/17406 nosūtīja to atbildētājam izskatīšanai un parakstīšanai.

Pēdējais atgādinājums nosūtīts 2015. gada 1. septembra vēstuli Nr. 4-2/13341, vienlaicīgi brīdinot, ka ja līgums netiks parakstīts labprātīgi, jautājums par līguma noslēgšanu tiks risināts tiesas ceļā. Prasītājas uzaicinājumus noslēgt līgumu atbildētājs ir atstājis bez ievērības.

2016. gada 19. septembrī prasītāja Cēsu rajona tiesā iesniegusi prasības papildinājumus.

Prasītāja lūdz tiesu:

Atzīt, ka starp valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi" un /pers. B/ no 05.02.2013. pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz zemesgabalu /adrese/ , nekustamā īpašuma kadastra Nr. /numurs/, domājamām daļām, kas atbilst 30,42 m^2 un piedzīt no /pers. B/ par labu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi" maksu par zemes gabala /numurs/ domājamo daļu faktisko lietošanu par laika periodu no 05.02.2013. līdz 26.10.2016. un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par zemi par laika periodu no 01.01.2015. līdz 26.10.2016., kopā 130,26 EUR.

Atzīt par noslēgtu starp valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi" kā Iznomātāju, reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/ un /pers. B/ kā Nomnieku, personas kods /personas kods/, apbūvēta zemesgabala /adrese/, daļas nomas līgumu ar šādiem līguma nosacījumiem:

„2. Līguma priekšmets.

2.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu zemesgabala 4477 m^2 platībā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. /numurs/) /adrese/ (turpmāk – Zemesgabals) daļu 30,42 m^2 (turpmāk - Zemesgabala daļa), kuras platība atbilst /numurs/ daļām no Zemesgabala un ir proporcionāli piesaistāma NOMNIEKAM piederošā dzīvokļa īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Zemesgabala robežas (saskaņā ar zemes robežu plānu - Pielikums Nr. 1) dabā NOMNIEKAM ir zināmas.

2.2. Saskaņā ar Ministru kabineta 10.11.2010. rīkojumu Nr. 648 „Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" personā"" Zemesgabals ir saglabāts valsts īpašumā un nodots Finanšu ministrijas valdījumā.

Saskaņā ar starp Finanšu ministriju un IZNOMĀTĀJU noslēgto vienošanos par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu politikas izstrādē un īstenošanā, Zemesgabals nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

Īpašuma tiesības valstij Finanšu ministrijas personā uz Zemesgabalu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/, lēmuma datums: 05.02.2013.

2.3. Uz Zemesgabala atrodas daudzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs/, kuras /numurs/ domājamo daļu īpašnieks ir NOMNIEKS. NOMNIEKA īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 60 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzīvokļu dzīvojamās mājas nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/, lēmuma datums 03.905.2007.

2.4. Zemesgabala lietošanas apgrūtinājumi norādīti Apzīmējumu plānā – Līguma pielikums Nr. 2.

3. Līguma termiņš.

3.1. Līgums stājas spēkā ar tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienu un ir noslēgts uz 10 (desmit) gadiem.

3.2. Līguma termiņam beidzoties, Pusēm ir pienākums noslēgt jaunu Zemesgabala daļas nomas līgumu, ja NOMNIEKAM ir saglabājušās īpašuma tiesības uz Līguma 2.3. punktā minēto dzīvokļa īpašumu.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi.

4.1. IZNOMĀTĀJS apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt NOMNIEKA zemes lietošanas tiesības uz Zemesgabala daļu, izņemot šī Līguma 5.3. punktā minētajā gadījumā.

4.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības kontrolēt, vai Zemesgabals/Zemesgabala daļa tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem.

4.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības prasīt NOMNIEKAM nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi.

5.1. NOMNIEKAM jāpilda normatīvie akti par zemes lietošanu, aizsardzību, sakopšanu un uzturēšanu kārtībā, t.sk. atbilstoši vietējās pašvaldības saistošajiem noteikumiem jāveic Zemesgabala daļai/Zemesgabalam pieguļošās teritorijas (publiskā lietošanā esošās gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvjus, caurtekas vai zālienu līdz brauktuves malai) kopšana.

5.2. NOMNIEKAM jāmaksā nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis par Zemesgabala daļu Līgumā noteiktajos termiņos un apjomos. Papildus jāmaksā nodokļi, ar kuriem šī Līguma darbības laikā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek aplikti veicamie maksājumi.

5.3. NOMNIEKAM jāievēro Zemesgabala/Zemesgabala daļas lietošanas apgrūtinājumus, ja tādus nosaka normatīvie un tiesību akti, ko pieņēmušas kompetentas valsts vai pašvaldības institūcijas. Apgrūtinājumi un servitūti tiek ierakstīti zemesgrāmatā un Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā bez saskaņošanas ar NOMNIEKU.

5.4. NOMNIEKS ar savu darbību nedrīkst aizskart citu zemes lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses.

5.5. NOMNIEKS atlīdzina zaudējumus un/vai novērš kaitējuma sekas, kas nodarīti citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai.

5.6. NOMNIEKS ir tiesības iegūt nomāto Zemesgabala daļu īpašumā tikai saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

6. Maksājumi.

6.1. Par iznomātā Zemesgabala daļas lietošanu, sākot no Līguma spēkā stāšanās dienas, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 1,5% no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28 EUR gadā (saskaņā ar Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumu Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7.^{2} punktu), kā arī nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu.

Zemesgabala kadastrālā vērtība ir 19 359 EUR (19 359*317/46651*1,5%=1,97), tātad NOMNIEKS no Līguma spēkā stāšanās dienas maksā IZNOMĀTĀJAM minimālo nomas maksu 7 EUR ceturksnī un nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu 0,49 EUR ceturksnī; kopā 7,49 EUR ceturksnī.

Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus atbilstoši normatīvajiem aktiem saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar katru maksājumu.

6.2. IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS vienojas, ka IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pārskatīt nomas maksu, gadījumos, ja:

- Latvijas Republikas normatīvie akti paredzēs citu zemes nomas maksas apmēru un (vai) nomas maksas aprēķināšanas kārtību,
- Līguma darbības laikā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīviem aktiem tiek no jauna ieviesti un/vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts un/vai tā vērtība,
- tiek mainīts nekustamā īpašuma (Zemesgabala) lietošanas mērķis, kā rezultātā mainās Zemesgabala kadastrālā vērtība,
- tiek mainīta Zemesgabala kadastrālā vērtība,
- tiek mainīta nekustamā īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme,

rakstiski paziņojot NOMNIEKAM par attiecīgās nomas maksas apmēra izmaiņām. NOMNIEKS apņemas maksāt nomas maksu saskaņā ar IZNOMĀTĀJA rakstisko paziņojumu, bez papildus rakstiskas vienošanās pie šī Līguma. Izmaiņas nomas maksas apmērā stājas spēkā ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos un/vai ar datumu kad mainījusies nekustamā īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme un/vai Zemesgabala kadastrālā vērtība.

6.3. Līguma 6.1. punktā noteikto maksu par Zemesgabala daļas lietošanu saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu ieskaitīt IZNOMĀTĀJA AS „SEB banka" norēķinu kontā Nr. LV22UNLA0002200609436 vai citā IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā norēķinu kontā, katru kalendāro ceturksni ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam.

Ja NOMNIEKS no IZNOMĀTĀJA 10 (desmit) darba dienas pirms Līgumā noteiktā maksājumu termiņa iestāšanās dienas nav saņēmis IZNOMĀTĀJA rēķinu, NOMNIEKAM ir pienākums par to informēt IZNOMĀTĀJU, lai tas sagatavotu atkārtotu rēķinu maksājumu veikšanai, ievērojot Līgumā noteiktos termiņus.

6.4. Maksu par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu par periodu no valsts īpašuma tiesību uz Zemesgabalu reģistrācijas zemesgrāmatā, t.i., no 05.02.2013. līdz Līguma noslēgšanai un maksājumu par periodu līdz kārtējā kalendārā ceturkšņa beigām saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu iemaksāt 10 dienu laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu aprēķināta, ņemot vērā Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumu Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7., 7.^{1} un 7.^{2} punktos noteikto zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību:

6.4.1. Periodā no 05.02.2013. līdz 31.12.2013. – 7,12 EUR ceturksnī, t.i. minimālā nomas maksa, kas 2013. gadā noteikta 28,46 EUR gadā;

6.4.2. Periodā no 01.01.2014. līdz 31.12.2014. – 7 EUR ceturksnī, t.i. minimālā nomas maksa, kas 2014. gadā noteikta 28 EUR gadā;

6.4.3. Periodā no 01.01.2015. līdz 31.12.2015. – 7,33 EUR ceturksnī, t.i. minimālā nomas maksa, kas 2015. gadā noteikta 28 EUR gadā, un nekustamā īpašuma nodoklis par Zemesgabala daļu – 0,33 EUR ceturksnī;

6.4.4. Sākot ar 01.01.2016. līdz līguma spēkā stāšanās dienai maksājums Līguma 6.1. punktā noteiktajā apmērā.

Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus atbilstoši normatīvajiem aktiem saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar katru maksājumu.

6.5. Par nokavētiem Līgumā noteiktiem maksājumiem NOMNIEKS maksā nokavējuma procentus 0,1% no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo NOMNIEKU no Līguma saistību izpildes.

7. Līguma izbeigšana.

7.1. Līgums tiek izbeigts, ja NOMNIEKS iegūst īpašuma tiesības uz Zemesgabala daļu.

7.2. Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS zaudē īpašuma (lietošanas) tiesības uz Līguma 2.3. punktā minēto dzīvokļa īpašumu. NOMNIEKAM ir pienākums informēt IZNOMĀTĀJU par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu 5 (piecu) darba dienu laikā, iesniedzot zemesgrāmatas apliecību ar lēmumu par īpašuma tiesību izbeigšanos.

Ja NOMNIEKS 5 (piecu) darba dienu laikā neinformē IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3. punktā minēto dzīvokļa īpašumu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības no NOMNIEKA piedzīt līgumsodu 0,1% apmērā no gada nomas maksas apmēra par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no gada nomas maksas apmēra.

8. Citi noteikumi.

8.1. Nomas attiecības ir saistošas arī Pušu saistību pārņēmējiem.

8.2. Līgumam beidzoties, Zemesgabals/Zemesgabala daļa jāatstāj cik iespējams labā stāvoklī, kas atbilst sakārtotas vides prasībām.

8.3. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētajām Pušu adresēm, un visi paziņojumi, izņemot rēķinus, tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas apstiprinājumu, vai 8. (astotajā) dienā pēc tam, kad nodoti pastā nosūtīšanai Latvijas Republikas

teritorijā. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus katra Puse apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

8.4. Domstarpības un strīdi, kas rodas starp Pusēm un attiecas uz Līguma izpildi, tiek risinātas sarunu ceļā, bet, ja Puses nepanāk vienošanos – tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem."

Piedzīt no /pers. B/ par labu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi" visus tiesāšanās izdevumus, t. sk. samaksāto valsts nodevu 142,28 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR, kopā 146,98 EUR.

Prasība pamatota ar Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumiem Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu", Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44. panta ceturto un piekto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5. panta pirmo daļu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. panta pirmās daļas 3. punktu, Civillikuma 927., 1402., 2112., 2120., 2122., 2130., 2141. pantu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 32.[1] panta pirmo daļu civillieta nodota Cēsu rajona tiesas tiesvedībā.

Atbildētājs lietā rakstveida paskaidrojumus nav sniedzis.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāve uz pilnvaras pamata /pers. A/ (pilnvara lietas 87. lapa) prasību un tās papildinājumus uzturēja uz tajā norādītiem pamatiem un argumentiem, lūdza prasību apmierināt. Papildus paskaidroja, ka pēc prasības pieteikuma iesniegšanas tiesā situācija nav mainījusies, atbildētājs nekādā veidā ar prasītāju nav sazinājies, līdz ar ko puses nav vienojušās par zemes nomas līguma noslēgšanu.

Atbildētājs uz tiesas sēdi neieradās, nepaziņoja tiesai neierašanās iemeslus. Atbildētājam par tiesas sēdes laiku un vietu paziņots Civilprocesa likuma 56. panta pirmajā daļā noteiktajā kārtībā, nosūtot tiesas pavēsti ierakstītā sūtījumā uz atbildētāja deklarēto dzīvesvietu. Šādos apstākļos, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 156. panta pirmo daļu, nekonstatējot Civilprocesa likumā noteiktos imperatīvos un fakultatīvos tiesas sēdes atlikšanas pamatus, tiesa uzskata par iespējamu lietu izskatīt bez atbildētāja piedalīšanās tiesas sēdē.

Tā kā atbildētājs uz tiesas sēdi nav ieradies un tiesā nav saņemti arī atbildētāja paskaidrojumi, tiesai lietā ir taisāms aizmugurisks spriedums, jo konstatēti Civilprocesa likuma 208.[1] pantā noteiktie aizmuguriska sprieduma taisīšanas pamati. Nav saskatāmi Civilprocesa likuma 208.[1] panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi aizmuguriska sprieduma taisīšanai.

Motīvu daļa

Noklausījusies prasītājas pārstāves paskaidrojumus tiesai, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība kā pamatota apmierināma.

Lietā nepastāv strīds, un to apliecina lietas materiāli, ka īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 4477 m^2 /adrese/, kadastra Nr. /numurs/, nostiprinātas Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā. Uz zemes gabala atrodas daudzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs/, kuras /numurs/ domājamās daļas īpašnieks ir atbildētājs, kura īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 60, un kopīpašuma domājamā daļa no daudzīvokļu dzīvojamās mājas nostiprinātas 03.05.2007. Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/ (lietas 12. lapa).

Pamatojoties uz LR Finanšu ministrijas un prasītājas 2013. gada 18. septembrī noslēgto vienošanos "Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā" (līdz tam Finanšu ministrijas un prasītājas 2010. gada 10. jūnijā noslēgto vienošanos Nr. 12-22/691 „Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā") prasītāja veic zemesgabala /adrese/, Zemesgabala pārvaldīšanu, tajā skaitā zemesgabala iznomāšanu (lietas 13. - 20. lapa).

Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā 1937. gada Latvijas Republikas Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. pantu atbildētājam piederošo dzīvokli dzīvojamā mājā ir uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu un ēku īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs (Senāta Civillietu departamenta 2000. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr. SKC–452).

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

Saskaņā ar CL 927. pantu, īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, t.i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus. Atbilstoši minētai likuma normai, prasītājai kā zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma, no kā secināms, ka prasītājai ir tiesības prasīt samaksu par tai piederošās zemes lietošanu, tajā skaitā no atbildētāja.

Saskaņā ar CL 1402. pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Lietā noskaidrots, ka starp pusēm nav noslēgts zemes nomas līgums un prasītāja lūdz atzīt par noslēgtu starp pusēm nomas līgumu. Starp pusēm pastāv likumiskā (piespiedu) noma, kas ir nodibināma bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem *(sk. Augstākās tiesas Senāta lieta Nr. SKC-71/2009 un Nr. SKC-43/2011)* , arī juridiskajā literatūrā ir atspoguļots šis viedoklis *(sk. Saistību tiesības, K. Torgāns, TNA, R., 2014, 347. lpp.)*. Tomēr, katrai pusei saglabājas tiesības prasīt līguma noslēgšanu, jo likums nosaka minimālās prasības zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

Noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu (CL 2112. pants), turklāt iznomātājs var nebūt lietas īpašnieks (CL 2115. pants). Nomas līgums uzskatāms par noslēgtu, kad abas puses vienojas par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām - priekšmetu un maksu (CL 2124. pants).

Noslēdzot nomas līgumu, darījuma dalībnieku griba ir vērsta uz nomas attiecību nodibināšanu, kas ir saistību tiesība. Likums absolūtu spēku atzīst lietu tiesībām, turpretī saistību tiesībām nav absolūta spēka, un tām nav vietas zemesgrāmatā, izņemot gadījumus, kad nostiprināšanu tieši paredz likums *(skat. Eduards Virko. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība // Jurista vārds, 2008, Nr. 15(520))*.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumu Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 14. punktu iznomātājs rakstiski uzaicina apbūves īpašnieku, tiesisko valdītāju vai lietotāju noslēgt zemes nomas līgumu.

Prasītāja lietā iesniegusi rakstveida pierādījumus, kas apliecina, ka atbildētājs tika aicināts noslēgt prasītājas redakcijā sagatavoto zemes nomas līgumu, ko apliecina 2014. gada 05. novembra paziņojums Nr. 4-2/17368, 2015. gada 10. janvāra paziņojums Nr. 4-2/503, 2015. gada 03. septembrī nosūtītais pirmstiesas brīdinājums Nr. 3-3/13508 (lietas 26. – 28. lapa). Paziņojumos lūgts atbildētājam 10 dienu laikā izskatīt un parakstīt nomas līguma projektu un vienu parakstītu eksemplāru iesniegt prasītājai. Atbildētājs paziņojumus atstāja bez ievērības, zemes nomas līgumu nav parakstījis, kā arī nav izteicis pretenzijas pret prasītājas izstrādāto zemes nomas līguma projektu.

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 11. punktu ja ēkas (būves) īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt piespiedu līguma noslēgšanu.

Zemes piespiedu nomas gadījumā zemes īpašnieks (iznomātājs) savu likumā noteikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu jau ir izpildījis ar brīdi, kad ir nodevis ēkai funkcionāli nepieciešamo, jeb piesaistīto zemes gabalu nomniekiem, no savas puses ievērojot CL 2130.-2131. pantā noteiktos iznomātāja pienākumus.

Kā jau tika norādīts, saskaņā ar CL 1402. pantu nomas tiesības var rasties arī uz likuma pamata. Tas, šajā gadījumā, ir pamats, lai nomas maksa

tiktu noteikta ar brīdi, kad zeme atradusies nomnieka īpašumā un kad prasītājai radusies tiesība prasīt nomas maksu. Tas, ka zemes nomas attiecības noformētas ar līgumu vai tiesas spriedumu vēlāk, nevar ietekmēt pienākumu maksāt nomas maksu par jau agrāk faktiskā lietojumā esošu zemes gabalu (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2000. gada 31. maija spriedums lietā Nr. SKC-241).

Līdz ar to tiesa atzīst, ka starp pusēm pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības uz zemesgabala /adrese/, nekustamā īpašuma kadastra Nr. /numurs/ domājamām daļām, kas atbilst 30,42 m^2, no 2013. gada 5. februāra, t.i. no dienas, kad valstij zemesgrāmatā ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu /adrese/.

Tiesa uzskata, ka nomas tiesiskās attiecības apspriežamas pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras nosaka nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašnieku.

Līguma 3. punktā norādīts, ka līgums stājas spēkā ar tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienu un tas ir noslēgts uz 10 gadiem. Atbildētājs nav apstrīdējis nomas līguma termiņu, līdz ar ko tiesa uzskata par pamatotu noteikt nomas līguma termiņu 10 gadi.

CL 2124. pants noteic, ka par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām atzīstami nomas priekšmets un maksa.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44. panta ceturto daļu un piekto daļu, publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam (visiem kopīpašniekiem proporcionāli viņu kopīpašuma daļām). Ja minētā persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz to pašu zemesgabalu un pienākums maksāt nomas maksu par savā īpašumā esošajai ēkai (būvei) funkcionāli piekrītošo nomas vajadzībām noteikto zemesgabalu. Ministru kabinets nosaka kārtību, kādā aprēķināma apbūvēta zemesgabala nomas maksa. Nosakot zemesgabala nomas maksu, par pamatu ņem zemesgabala kadastrālo vērtību.

Prasītāja ir iesniegusi datus par zemes /adrese/ (kadastra Nr. /numurs/) kadastrālo vērtību uz 01.01.2013. - 01.01.2016. (lietas 33. lapa), kur minētie dati tiek piemēroti prasītājas iesniegtā nomas līguma projektā.

Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumu Nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7. punkta 7.2. apakšpunkts nosaka, ka apbūvēta zemesgabala nomas maksu gadā nosaka no 2010. gada 1. janvāra – 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt minēto noteikumu 7.1 punkts nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam likumos noteiktos nodokļus. Noteikumu 9.1. punkts nosaka, ka nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja uz zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja ēkas (būves), kuras saskaņā ar likumu "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" ir ierakstāmas zemesgrāmatā.

Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumu Nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 12. punkts nosaka, ka nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Nomas maksu samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām, ja līgumslēdzējpuses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību.

No lietā iesniegtā zemes nomas līguma projekta redzams, ka tajā iekļautas būtiskākās līguma sastāvdaļas un tas atbilst likuma prasībām, līdz ar ko līgums var tikt noslēgts. Atbildētājs nav cēlis iebildumus pret iesniegto līguma projektu. Pamatojoties uz minētajiem apsvērumiem, tiesa uzskata, ka ir pamats atzīt par noslēgtu starp pusēm apbūvētā zemesgabala /adrese/ nomas līgumu ar prasītājas norādītajiem līguma nosacījumiem.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumu Nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 10. punktu, apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar līguma noslēgšanas dienu, savukārt, par laika periodu no 05.02.2013. līdz 26.10.2016., kad uz likuma pamata ir radušās nomas attiecības, ir nosākama maksa par faktisko zemes lietošanu.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumiem Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7.1. punktu nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam likumos noteiktos nodokļus.

Prasītāja lietā iesniegusi Rīgas domes pašvaldības ieņēmumu pārvaldes maksāšanas paziņojumus par nekustamā īpašuma nodokli 2015., 2016. gadu (lietas 29. - 32. lapa). Nekustamā īpašuma nodokļa summas proporcionāli platībai (30,42 m^2) iekļautas aprēķinā, proti, kas veidojas no nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija par zemi un zemes nomas maksas, kas sastāda 130,26 EUR (lietas 71., 72. lapa).

Tādējādi tiesa secina, ka zemes nomas maksas aprēķins veikts saskaņā ar Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumos Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" noteikto un no atbildētāja prasītājas labā piedzenama zemes nomas maksa par faktisko zemesgabala lietošanu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemes kompensāciju maksa kopā 130,26 EUR.

Iesniedzot prasību tiesā, prasītāja nav pieteikusi tiesai lūgumu atzīt prasītājas tiesības saņemt par laiku līdz sprieduma izpildes dienai likumiskos procentus no piedzītās summas.

Judikatūrā (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2007. gada 14. februāra spriedums lietā Nr. SKC-75; 2009. gada 25. novembra lēmumā lietā Nr. SPC-111, 2013. gada 26. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC- 1106) pausts viedoklis, ka Civilprocesa likuma 195. pantam ir imperatīvs raksturs, līdz ar ko tiesām minētās normas izpratnē, apmierinot prasību par naudas summas piedziņu, pienākums, neatkarīgi no prasījumā izteiktajiem lūgumiem, noteikt prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt procentus.

Kaut arī prasītāja nav pieteikusi lūgumu par tiesībām saņemt likumiskos procentus par laiku līdz sprieduma izpildei, tiesa, ņemot vērā Civilprocesa likuma 195. panta nosacījumus, atzīst, ka prasītājai ir tiesības līdz sprieduma izpildes dienai (izsoles noslēguma dienai) saņemt no atbildētāja likumiskos 6% gadā no nesamaksātās parāda summas, ievērojot Civillikuma 1763. pantu, atbilstoši kuram, procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Līdz ar to no atbildētāja prasītājas labā piedzenama samaksātā valsts nodeva 142,28 EUR (lietas 10. lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par prasības pieteikuma un tiesas pavēstu nosūtīšanu 4,70 EUR (lietas 11. lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, par mantas atdošanu natūrā, par personu un mantas izlikšanu no telpām un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, izņemot gadījumus, kad spriedums izpildāms nekavējoties. Tiesa atzīst, ka atbildētājam nosakāms desmit dienu termiņš sprieduma daļā par parāda un tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 189.-193. pantu, 204.[1] pantu, tiesa

n o s p r i e d a

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" prasību apmierināt pilnā apmērā.

Atzīt, ka starp valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, no 05.02.2013. pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz zemesgabalu /adrese/, nekustamā īpašuma kadastra Nr. /numurs/, domājamām daļām, kas atbilst 30,42 m^2 .

Atzīt par noslēgtu starp valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi" kā Iznomātāju, reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/ un /pers. B/ kā Nomnieku, personas kods /personas kods/, apbūvēta zemesgabala /adrese/, daļas nomas līgumu ar šādiem līguma nosacījumiem:

„2. Līguma priekšmets.

2.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu zemesgabala 4477 m^2 platībā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. /numurs/) /adrese/ (turpmāk – Zemesgabals) daļu 30,42 m^2 (turpmāk - Zemesgabala daļa), kuras platība atbilst 317/46651 daļām no Zemesgabala un ir proporcionāli piesaistāma NOMNIEKAM piederošā dzīvokļa īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Zemesgabala robežas (saskaņā ar zemes robežu plānu - Pielikums Nr. 1) dabā NOMNIEKAM ir zināmas.

2.2. Saskaņā ar Ministru kabineta 10.11.2010. rīkojumu Nr. 648 „Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" personā"" Zemesgabals ir saglabāts valsts īpašumā un nodots Finanšu ministrijas valdījumā.

Saskaņā ar starp Finanšu ministriju un IZNOMĀTĀJU noslēgto vienošanos par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu politikas izstrādē un īstenošanā, Zemesgabals nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

Īpašuma tiesības valstij Finanšu ministrijas personā uz Zemesgabalu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/, lēmuma datums: 05.02.2013.

2.3. Uz Zemesgabala atrodas daudzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs/, kuras 317/46651 domājamo daļu īpašnieks ir NOMNIEKS. NOMNIEKA īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 60 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzīvokļu dzīvojamās mājas nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/, lēmuma datums 03.905.2007.

2.4. Zemesgabala lietošanas apgrūtinājumi norādīti Apzīmējumu plānā – Līguma pielikums Nr. 2.

3. Līguma termiņš.

3.1. Līgums stājas spēkā ar tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienu un ir noslēgts uz 10 (desmit) gadiem.

3.2. Līguma termiņam beidzoties, Pusēm ir pienākums noslēgt jaunu Zemesgabala daļas nomas līgumu, ja NOMNIEKAM ir saglabājušās īpašuma tiesības uz Līguma 2.3. punktā minēto dzīvokļa īpašumu.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi.

4.1. IZNOMĀTĀJS apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt NOMNIEKA zemes lietošanas tiesības uz Zemesgabala daļu, izņemot šī Līguma 5.3. punktā minētajā gadījumā.

4.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības kontrolēt, vai Zemesgabals/Zemesgabala daļa tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem.

4.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības prasīt NOMNIEKAM nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi.

5.1. NOMNIEKAM jāpilda normatīvie akti par zemes lietošanu, aizsardzību, sakopšanu un uzturēšanu kārtībā, t.sk. atbilstoši vietējās pašvaldības saistošajiem noteikumiem jāveic Zemesgabala daļai/Zemesgabalam pieguļošās teritorijas (publiskā lietošanā esošās gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvjus, caurtekas vai zālienu līdz brauktuves malai) kopšana.

5.2. NOMNIEKAM jāmaksā nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis par Zemesgabala daļu Līgumā noteiktajos termiņos un apjomos. Papildus jāmaksā nodokļi, ar kuriem šī Līguma darbības laikā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek aplikti veicamie maksājumi.

5.3. NOMNIEKAM jāievēro Zemesgabala/Zemesgabala daļas lietošanas apgrūtinājumus, ja tādus nosaka normatīvie un tiesību akti, ko pieņēmušas kompetentas valsts vai pašvaldības institūcijas. Apgrūtinājumi un servitūti tiek ierakstīti zemesgrāmatā un Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā bez saskaņošanas ar NOMNIEKU.

5.4. NOMNIEKS ar savu darbību nedrīkst aizskart citu zemes lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses.

5.5. NOMNIEKS atlīdzina zaudējumus un/vai novērš kaitējuma sekas, kas nodarīti citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai.

5.6. NOMNIEKS ir tiesības iegūt nomāto Zemesgabala daļu īpašumā tikai saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

6. Maksājumi.

6.1. Par iznomātā Zemesgabala daļas lietošanu, sākot no Līguma spēkā stāšanās dienas, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 1,5% no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28 EUR gadā (saskaņā ar Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumu Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7.[2] punktu), kā arī nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu.

Zemesgabala kadastrālā vērtība ir 19 359 EUR (19 359*317/46651*1,5%=1,97), tātad NOMNIEKS no Līguma spēkā stāšanās dienas maksā IZNOMĀTĀJAM minimālo nomas maksu 7 EUR ceturksnī un nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu 0,49 EUR ceturksnī; kopā 7,49 EUR ceturksnī.

Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus atbilstoši normatīvajiem aktiem saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar katru maksājumu.

6.2. IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS vienojas, ka IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pārskatīt nomas maksu, gadījumos, ja:

- Latvijas Republikas normatīvie akti paredzēs citu zemes nomas maksas apmēru un (vai) nomas maksas aprēķināšanas kārtību,
- Līguma darbības laikā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīviem aktiem tiek no jauna ieviesti un/vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts un/vai tā vērtība,
- tiek mainīts nekustamā īpašuma (Zemesgabala) lietošanas mērķis, kā rezultātā mainās Zemesgabala kadastrālā vērtība,
- tiek mainīta Zemesgabala kadastrālā vērtība,
- tiek mainīta nekustamā īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme,

rakstiski paziņojot NOMNIEKAM par attiecīgās nomas maksas apmēra izmaiņām. NOMNIEKS apņemas maksāt nomas maksu saskaņā ar IZNOMĀTĀJA rakstisko paziņojumu, bez papildus rakstiskas vienošanās pie šī Līguma. Izmaiņas nomas maksas apmērā stājas spēkā ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos un/vai ar datumu kad mainījusies nekustamā īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme un/vai Zemesgabala kadastrālā vērtība.

6.3. Līguma 6.1. punktā noteikto maksu par Zemesgabala daļas lietošanu saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu ieskaitīt IZNOMĀTĀJA AS „SEB banka" norēķinu kontā Nr. LV22UNLA0002200609436 vai citā IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā norēķinu kontā, katru kalendāro ceturksni ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam.

Ja NOMNIEKS no IZNOMĀTĀJA 10 (desmit) darba dienas pirms Līgumā noteiktā maksājumu termiņa iestāšanās dienas nav saņēmis IZNOMĀTĀJA rēķinu, NOMNIEKAM ir pienākums par to informēt IZNOMĀTĀJU, lai tas sagatavotu atkārtotu rēķinu maksājumu veikšanai, ievērojot Līgumā noteiktos termiņus.

6.4. Maksu par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu par periodu no valsts īpašuma tiesību uz Zemesgabalu reģistrācijas zemesgrāmatā, t.i., no 05.02.2013. līdz Līguma noslēgšanai un maksājumu par periodu līdz kārtējā kalendārā ceturkšņa beigām saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu iemaksāt 10 dienu laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu aprēķināta, ņemot vērā Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumu Nr. 735 „Noteikumi par

publiskas personas zemes nomu" 7., 7.[1] un 7.[2] punktos noteikto zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību:

6.4.1. Periodā no 05.02.2013. līdz 31.12.2013. – 7,12 EUR ceturksnī, t.i. minimālā nomas maksa, kas 2013. gadā noteikta 28,46 EUR gadā;

6.4.2. Periodā no 01.01.2014. līdz 31.12.2014. – 7 EUR ceturksnī, t.i. minimālā nomas maksa, kas 2014. gadā noteikta 28 EUR gadā;

6.4.3. Periodā no 01.01.2015. līdz 31.12.2015. – 7,33 EUR ceturksnī, t.i. minimālā nomas maksa, kas 2015. gadā noteikta 28 EUR gadā, un nekustamā īpašuma nodoklis par Zemesgabala daļu – 0,33 EUR ceturksnī;

6.4.4. Sākot ar 01.01.2016. līdz līguma spēkā stāšanās dienai maksājums Līguma 6.1. punktā noteiktajā apmērā.

Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus atbilstoši normatīvajiem aktiem saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar katru maksājumu.

6.5. Par nokavētiem Līgumā noteiktiem maksājumiem NOMNIEKS maksā nokavējuma procentus 0,1% no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo NOMNIEKU no Līguma saistību izpildes.

7. Līguma izbeigšana.

7.1. Līgums tiek izbeigts, ja NOMNIEKS iegūst īpašuma tiesības uz Zemesgabala daļu.

7.2. Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS zaudē īpašuma (lietošanas) tiesības uz Līguma 2.3. punktā minēto dzīvokļa īpašumu. NOMNIEKAM ir pienākums informēt IZNOMĀTĀJU par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu 5 (piecu) darba dienu laikā, iesniedzot zemesgrāmatas apliecību ar lēmumu par īpašuma tiesību izbeigšanos.

Ja NOMNIEKS 5 (piecu) darba dienu laikā neinformē IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3. punktā minēto dzīvokļa īpašumu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības no NOMNIEKA piedzīt līgumsodu 0,1% apmērā no gada nomas maksas apmēra par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no gada nomas maksas apmēra.

8. Citi noteikumi.

8.1. Nomas attiecības ir saistošas arī Pušu saistību pārņēmējiem.

8.2. Līgumam beidzoties, Zemesgabals/Zemesgabala daļa jāatstāj cik iespējams labā stāvoklī, kas atbilst sakārtotas vides prasībām.

8.3. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētajām Pušu adresēm, un visi paziņojumi, izņemot rēķinus, tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas apstiprinājumu, vai 8. (astotajā) dienā pēc tam, kad nodoti pastā nosūtīšanai Latvijas Republikas teritorijā. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus katra Puse apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

8.4. Domstarpības un strīdi, kas rodas starp Pusēm un attiecas uz Līguma izpildi, tiek risinātas sarunu ceļā, bet, ja Puses nepanāk vienošanos – tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem."

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, maksu par zemes gabala 317/46651 domājamo daļu faktisko lietošanu par laika periodu no 05.02.2013. līdz 26.10.2016. un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par zemi par laika periodu no 01.01.2015. līdz 26.10.2016., kopā 130,26 EUR (simt trīsdesmit *euro* un 26 centi), valsts nodevu 142,28 EUR (simt četrdesmit divi *euro* un 28 centi), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR (četri *euro* un 70 centi), kopā 277,24 EUR (divsimt septiņdesmit septiņi *euro* un 24 centi).

Samaksa veicama VAS „Valsts nekustamie īpašumi" reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/ AS „SEB banka" norēķinu kontā Nr. LV22 UNLA 00022006 09436; AS „Swedbank" norēķinu kontā Nr. LV93HABA0551022075737; Nordea Bank AB Latvijas filiāle kontā Nr. LV29NDEA0000080431945.

Noteikt tiesības VAS „Valsts nekustamie īpašumi" reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā no parāda pamatsummas 130,26 EUR, ievērojot CL 1763. pantā minētos procentu pieauguma ierobežojumus.

Noteikt atbildētājam termiņu sprieduma daļā par parāda un tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu prasītāja var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, t.i., 2016. gada 7. novembra Vidzemes apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Cēsu rajona tiesā.

Atbildētājs nav tiesīgs pārsūdzēt aizmugurisku spriedumu apelācijas kārtībā, bet 20 dienu laikā no aizmuguriska sprieduma nosūtīšanas dienas ir tiesīgs iesniegt Cēsu rajona tiesai pieteikumu par tiesvedības atjaunošanu un lietas izskatīšanu no jauna.

Tiesnese L. Karlsone