Lietas Nr. C29474216
Lietas arhīva Nr. C-0970-16/2

AIZMUGURISKS SPRIEDUMS
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ
Valmierā, 2016.gada 1.decembrī.

Valmieras rajona tiesa
tiesnese M.Ilgaža
ar tiesas sēdes sekretāri M.Mūrnieci,
piedaloties prasītāja VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotajai pārstāvei /pers. C/, izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu VAS "Valsts nekustamie īpašumi" prasībā pret /pers. D/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, maksas par faktisko zemesgabala lietošanu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi piedziņu un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Aprakstošā daļa

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk-prasītājs) cēlusi tiesā prasību pret /pers. D/ (turpmāk - atbildētāja) kurā lūdz:

atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju no 2013.gada 5.februāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz zemesgabala /adrese/, nekustamā īpašuma kadastra Nr./numurs A/211/46651 domājamām daļām, kas atbilst 20,25 m^2 platībai un piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam maksu par zemesgabala 211/46651 domājamo daļu faktisko lietošanu par laika periodu no 2013.gada 5.februāra līdz 2016.gada 30.aprīlim un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par zemi par laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 30.aprīlim, kopā 111,83 EUR.

Atzīt par noslēgtu starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku apbūvēta zemesgabala /adrese/, daļas nomas līgumu prasītāja norādītajā līguma redakcijā

Piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam tiesas izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 10.novembra 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 /adrese/, ar zemes kadastra Nr. /numurs B/, kopējo platību 4477 m^2 (turpmāk- zemesgabals) ir saglabāts valsts īpašumā un nodots Finanšu ministrijas valdījumā.

Īpašuma tiesības Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā uz zemesgabalu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0051 6365 ar 2013.gada 5.februāra lēmumu.

Pamatojoties uz 2013.gada 18.septembra Finanšu ministrijas un prasītāja noslēgto vienošanos Nr.12-22/136 „Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā" zemesgabals nodots prasītāja pārvaldīšanā.

Uz zemesgabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs C/, kuras 211/46651 domājamo daļu īpašniece ir atbildētāja, kuras īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.6 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/, lēmuma datums 2007.gada 10.septembris.

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumiem Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (turpmāk-noteikumi) prasītājs sagatavojis apbūvēta zemesgabala /adrese/, daļas nomas līgumu.

Ar 2014.gada 5.novembra vēstuli Nr.4-2/17465 prasītājs nosūtījis sagatavoto līguma projektu atbildētājai izskatīšanai un parakstīšanai. 2015.gada 10.janvārī prasītājs nosūtījis atbildētājai atgādinājumu parakstīt līgumu, bet atbildētāja nav sazinājusies ar prasītāju un līgumu nav parakstījusi.

Pēdējais atgādinājums parakstīt līgumu atbildētajai nosūtīts ar 2015.gada 1.septembra vēstuli Nr.4-2/13362, norādot, ja zemes nomas līgums netiks parakstīts līdz 2015.gada 20.septembrim, prasītājs vērsīsies tiesā pret atbildētāju par piespiedu nomas līguma noslēgšanu, maksas par faktisko zemesgabala daļas lietošanas un tiesāšanās izdevumu piedziņu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.apakšpunkts noteic, ka dzīvokļa īpašnieka obligāti veicamā darbība ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Minētā likuma 17.^{7} pantā paredzēts, ka līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēdz, ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.^{2} panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus.

Zemes nomas līgums ir sagatavots saskaņā ar Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumiem Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu".

Saskaņā ar noteikumu 4.punktu, zemes nomas līgumu par apbūvētu publiskas personas zemesgabalu var slēgt tikai ar attiecīgo ēku (būvju) īpašnieku, tiesisko valdītāju vai lietotāju.

Zemes nomas līgumā paredzētā nomas maksa ir aprēķināta ņemot vērā minēto noteikumu 7.2. un 7^1.punktā noteikto zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību, tas ir, nomas maksa gadā ir noteikta 1,5 procenti apmērā no zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, papildus nomas maksai aprēķinot likumos noteiktos nodokļus.

Saskaņā ar noteikumu 10.punktu apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar līguma noslēgšanas dienu. Savukārt, par laika periodu no 2013.gada 5.februāra, tas ir, no dienas, kad faktiski uz likuma pamata radušās nomas attiecības, līdz nomas līguma noslēgšanas dienai ir nosakāma maksa par faktisko zemes lietošanu, kas ir aprēķināta, ņemot vērā noteikumu 7., 7.^{1} un 7.^{2} punktos noteikto zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību tādā redakcijā, kāda bija spēkā attiecīgajā periodā, par kuru tiek aprēķināta maksa par faktisko zemesgabala daļas lietošanu, tas ir: periodā no 05.02.2013. līdz 31.12.2013.- EUR 7,12 ceturksnī, minimālā nomas maksa 2013.gadā - 28,46 EUR; periodā no 01.01.2014. līdz 31.12.2014.-7 EUR ceturksnī, minimālā nomas maksa 2014.gadā - 28 EUR; periodā no 01.01.2015. līdz 31.12.2015.- 7,22 EUR ceturksnī, minimālā nomas maksa 2015.gadā- 28 EUR un nekustamā īpašuma nodoklis par zemesgabala daļu 0,22 EUR ceturksnī.

Sākot ar 01.01.2016. līdz līguma spēkā stāšanās dienai maksājums veicams līguma 6.1.punktā noteiktā apmērā.

Papildus nomas maksai aprēķināti likumos noteiktie nodokļi - pievienotās vērtības nodoklis un, sākot ar 2015.gada 1.janvāri, aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis saskaņā ar Rīgas domes Pašvaldību ieņēmumu pārvaldes maksāšanas paziņojumu par nekustamā īpašuma nodokli attiecīgajā gadā, atbilstoši atbildētājai iznomātajai zemesgabala platībai 20,25 m^2.

Saskaņā ar līguma projekta 6.4., 6.4.1.- 6.4.4.punktu, 2015.gada 20.aprīļa rēķinu Nr.Z-1610759 un aprēķinu, kopējais atbildētājas parāds ir 111,83 EUR tai skaitā: maksa par faktisko zemesgabala lietošanu par periodu no 05.02.2013. līdz 30.04.2016. 91,10 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācija par periodu no 01.01.2015. līdz 30.04.2016. 1,32 un pievienotās vērtības nodoklis EUR 19,41.

Saskaņā ar noteikumu 11.punktu, ja ēkas (būves) īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt piespiedu nomas līguma noslēgšanu.

Tā kā atbildētāja nav atsaukusies uz prasītāja aicinājumu noslēgt zemesgabala nomas līgumu, ir uzskatāms, ka atbildētāja atsakās to noslēgt, strīds par nomas līguma noslēgšanu tiek nodots izskatīšanai tiesai.

Prasītājam ir tiesības saņemt maksu par valsts zemesgabala daļas lietošanu no zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas sākuma - 2013.gada 5.februāra, tas ir no dienas, kad uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu. Faktiskās uz likuma pamata nodibinātas nomas attiecības ir pamats nomas maksas piedziņai, kaut arī nomas līgums nav noslēgts.

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

Rakstveida paskaidrojumus par prasību atbildētāja nav sniegusi.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāvis prasību uzturēja, pamatojoties uz prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem un palielināja prasības summu par 131,92 EUR, pamatojoties uz rēķinu no 2016.gada 24.novembra par kārtējo maksājumu veikšanu.

Atbildētāja uz tiesas sēdi nav ieradusies, nav paziņojusi savas neierašanās iemeslus, nav lūgusi lietas izskatīšanu atlikt. Par tiesas sēdes vietu un laiku atbildētājai paziņots savlaicīgi likumā noteiktā kārtībā. Tā kā saskaņā ar Civilprocesa likuma 209., 210.pantu nav pamata lietas izskatīšanu atlikt tiesa nolēma izskatīt lietu bez atbildētājas klātbūtnes.

Tā kā atbildētāja nav sniegusi lietā paskaidrojumus, nav ieradusies uz tisas sēdi, nepaziņojot neierašanās iemeslus, tiesai ir pamats taisīt aizmugurisku spriedumu. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 208.^{1}panta pirmo daļu aizmugurisks spriedums ir spriedums, ko pirmās instances tiesa taisa lietā, kur atbildētājs nav sniedzis paskaidrojumus un nav ieradies pēc tiesas aicinājuma, nepaziņojot neierašanās iemeslu.

Tiesa konstatē, ka nepastāv Civilprocesa likuma 208.^{1}panta trešajā daļā noteiktie ierobežojumi aizmuguriska sprieduma taisīšanai. Prasītāja prasības pieteikumā norādītie argumenti, prasītāja pārstāves paskaidrojumi tiesas sēdē un lietā esošie rakstveida pierādījumi ir pietiekami strīda izšķiršanai.

Motīvu daļa

Uzklausījusi prasītāja pilnvaroto pārstāvi un iepazinusies ar lietā esošiem rakstveida pierādījumiem, tiesa konstatē, ka prasības pieteikumā norādītie argumenti, prasītāja pārstāves paskaidrojumi tiesas sēdē un lietā esošie rakstveida pierādījumi ir pietiekami strīda izšķiršanai un prasība kā pamatota ir apmierināma pilnā apmērā.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa noska, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība, atbiuldētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse. Tiesa konstatē, ka atbildētāja nav cēlusi iebildumus pret prasību vai pretprasību. Tādejādi tiesai nav pamata uzskatīt, ka atbildētājai ir iebildumi pret prasību.

Lietā nav strīds par to, ka Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā pieder nekustamais īpašums - zemes gabals /adrese/, kadastra Nr./numurs A/ar kopējo platību 4477 m^2 īpašums nostiprināts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/, pamats lēmums no 2013.gada 5.februāra.

Pamatojoties uz 2013.gada 18.septembra Finanšu ministrijas un prasītāja noslēgto vienošanos Nr.12-22/136 "Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu politikas izstrādē un īstenošanā" zemesgabals nodots prasītāja pārvaldīšanā.

Uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs C/. Minētās dzīvojamās mājas 211/46651 domājamo daļu īpašniece ir atbildētāja.

Starp prasītāju kā zemes gabala pārvaldītāju un atbildētāju kā uz zemes gabala esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas domājamo daļu īpašnieci nav noslēgts zemes gabala nomas līgums.

Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkās stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmā daļa paredz, ka Civillikuma 968.un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu. No minētās normas izriet, ka zemes piespiedu nomas attiecības pastāv gadījumā, ja ēka pieder vienam, bet zeme citam īpašniekam. Arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 2.punkta piezīmē ietvertais noteikums – ēkas īpašniekam ir garantētas zemes nomas tiesības, nozīmē, ka šīs nomas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas, tām ir piespiedu raksturs.

Pie šādiem apstākļiem uzskatāms, ka starp atbildētāju un Latvijas valsti uz likuma pamata ir nodibinājušās zemes nomas tiesiskās attiecības no 2013.gada 5.februāra uz zemesgabala 211/46651 domājamām daļām, kas atbilst 20,25 m^2 un atrodas /adrese/.

Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 10.punkts nosaka, ka apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar līguma noslēgšanaas dienu. Maksa par faktisko zemes lietošanu līdz zemes nomas līguma noslēgšanai tiek noteikta pusēm vienojoties. Minēto Ministru kabineta noteikumu 7.punkta 7.2. apakšpunkts nosaka, ka apbūvēta zemes gabala nomas maksu gadā nosaka no 2010.gada 1.janvāra – 1,5 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt 7.punkts nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam likumos noteiktos nodokļus.

Tiesa konstatē, ka atbildētājs nav cēlis iebildumus pret prasītāja veikto maksas par zemes gabala domājamo daļu faktisko lietošanu par laika periodu no 2013.gada 5.februāra līdz 2016.gada 24.novembrim un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas par zemi par laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 24.novembrim kopā 243,75 EUR aprēķinu. Tiesa šo aprēķinu atzīst par pamatotu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieka obligāti veicamā darbība ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 11.punkts nosaka, ja ēkas (būves) īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam

ir tiesības prasīt piespiedu nomas līguma noslēgšanu.

Tiesai nav pamata apšaubīt, ka prasītājs sagatavojis un nosūtījis atbildētājai nomas līguma projektu, aicinot to parakstīt un iesniegt prasītājam. Atbildētāja to nav izdarījusi, nav iebildusi prasītāja veiktajām darbībām.

Ņemot vērā, ka atbildētāja nav labprātīgi noslēgusi nomas līgumu, secināms, ka atbildētāja atsakās to darīt un ir pamatota prasība par līguma noslēgšanu tiesas ceļā. Augstākās tiesas Senāts ir atzinis, ka tiesas spriedums par nomas līguma noslēgšanu šādā situācijā nav atzīstams par tiesas iejaukšanos divu personu darījumā un nav vērtējams kā Civillikuma 1511.pantā noteiktā līgumu slēgšanas brīvības principa pārkāpums *(sk.Senāta spriedumu lietā SKC-633/2007).*

Judikatūrā jautājumā par piespiedu nomas līguma nosacījumiem un tiesas kompetenci, atzīts, ka gadījumos kad zemes īpašuma tiesības ir vienai personai, bet īpašuma tiesības uz ēkām, kas atrodas uz minētā zemesgabala - citai, abu pušu tiesiskās attiecības par zemes lietojumu ēku apsaimniekošanas vajadzībām regulējamas vienīgi zemes nomas līgumā. Ja puses nevar vienoties par zemes nomas līguma nosacījumiem, strīds var tikt atrisināts tikai tiesas kārtībā, pie kam šāds strīds risināms ne tikai par nomas līguma būtiskajiem nosacījumiem, bet arī par citiem nosacījumiem, ko iznomātājs vai nomnieks uzskata par nepieciešamiem ietvert līgumā (Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 09.10.2002. spriedums lieta Nr.SKC-551).

Turklāt. Augstākās tiesas Senāts 2009.gada 25.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-71 norādījis, ja tiesa nosaka nomas priekšmetu un nomas maksu, kas atbilstoši Civillikuma 2124.pantam ir nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, tad tiesai rodas tiesisks pamats pastāvošās nomas attiecības ietērpt līguma formā. t.i ar spriedumu nomas līgumu atzīt par noslēgtu.

Judikatūrā atzīts, ka „...Civillikuma 1402.pants paredz, ka nomas attiecības var rasties uz likuma pamata (...) Tas ir pamats, lai nomas maksa tiktu noteikta ar brīdi, kad zeme atradusies nomnieka faktiskā lietojumā un kad prasītājam 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." (Augstākās tiesas Senāta 2000.gada 31.maija spriedums Lietā Nr.SKC-241).

Tiesa konstatē, ka prasītājs nomas līgumā ir norādījis līguma priekšmetu: prasītājs kā iznomātājs nodod atbildētājai un atbildētāja kā nomniece pieņem lietošanā par maksu zemes gabala 4477 m^2 platībā ar kadastra Nr. /numurs B/, kas atrodas /adrese/, daļu 20,25 m^2, kas atbilst 211/46651 daļām no zemes gabala un ir proporcionāli piesaistāma atbildētājai piederošā dzīvokļa īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Tiesai nav pamata uzskatīt, ka starp pusēm pastāv strīds par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platību. Atbildētāja iebildumus pret nomas priekšmetu nav cēlusi. Tādejādi tiesa atzīst, ka prasītājs nomas priekšmetu nomas līgumā ir norādījis pamatoti.

Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.375 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7.punkta 7.2.apakšpunkts nosaka, ka apbūvēta zemes gabala nomas maksu gadā nosaka no 2010.gada 1.janvāra 1,5 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt minēto noteikumu 7.punkts nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam likumā noteiktos nodokļus. Savukārt 12.pants nosaka, ka nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Nomas maksa samaksājama ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām, ja līgumā puses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību.

Tiesa konstatē, ka nomas maksa un tās samaksas kārtība līgumā noteikta pamatoti.

Tā kā atbildētāja nav cēlusi iebildumus, tiesai nav pamata apšaubīt līguma noteikumu pamatotību un atzīst par noslēgtu starp prasītāju un atbildētāju nomas līgumu prasītāja iesniegtajā redakcijā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, tādējādi no atbildētājas par labu prasītājam piedzenama valsts nodeva 142,28 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR, kopsummā 146,98 EUR.

Tā kā faktiskie izdevumi par korespondences nosūtīšanu civillietā sastāda 7,85 EUR no kuriem 4,70 EUR ir sedzis prasītājs, no atbildētājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,15 EUR.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 44., 193., 194., 197., 204.[1], 208.[1], 208.[4] pantu, tiesa

n o s p r i e d a

prasību apmierināt.

Atzīt, ka starp VAS „Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. 40003294758, un /pers. D/, personas kods /personas kods/, no 2013.gada 5.februāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr./numurs B/, 211/46651 domājamām daļām, kas atbilst 20,25 m^2 platībai nomu.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu VAS „Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. 40003294758, 390,73 EUR (trīs simti deviņdesmit *euro* 73 centi), tai skaitā, maksa par zemes gabala, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr./numurs B/, 211/46651 domājamo daļu faktisko lietošanu par laika periodu no 2013.gada 5.februāra līdz 2016.gada 30.aprīlim, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par zemi par laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 24.novembrim 243,75 EUR, valsts nodevu 142,28 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR.

Maksājumi veicami vienā no norādītajiem kontiem: AS "SEB banka", konta Nr.LV22UNLA0002200609436; AS "Swedbank"konta Nr.LV93HABA0551022075737;

AS Nordea Bank AB Latvijas filiāle konta Nr.LV29NDEA0000080431945.

Atzīt par noslēgtu starp VAS „Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. 40003294758, un /pers. D/, personas kods /personas kods/, apbūvēta zemes gabala /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 B/) /adrese/ (turpmāk — Zemesgabals) daļu 20,25 m^2 (turpmāk - Zemesgabala daļa), kuras platība atbilst 211/46651 daļām no Zemesgabala un ir proporcionāli piesaistāma NOMNIEKAM piederošā dzīvokļa īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Zemesgabala robežas (saskaņā ar zemes robežu plānu - Līguma pielikums Nr.l) 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 „Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un

savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu politikas izstrādē un īstenošanā" Zemesgabals nodots IZNOMĀTĀJĀM pārvaldīšanā.

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

2.3.Uz Zemesgabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs C/, kuras 211/46651 domājamo daļu īpašnieks ir NOMNIEKS. NOMNIEKA īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.6 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.l000 0010 7533 6, lēmuma datums 10.09.2007.

2.4.Zemesgabala lietošanas apgrūtinājumi norādīti Apgrūtinājumu plānā- Līguma pielikums Nr.2.

3.Līguma termiņš.

3.1.Līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi IZNOMĀTĀJA lietvedībā 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 5.4.punktā minētajā gadījumā.

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

4.3.IZNOMĀTĀJĀM 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.NOMNIEKAM 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 IZNOMĀTĀJĀM nomas maksu 1,5% no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa EUR 28,00 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 EUR 19359 (19359*211/46651 *1,5%=1,31)

tātad NOMNIEKS no Līguma spēkā stāšanās dienas maksā IZNOMĀTĀJAM minimālo nomas maksu EUR 7,00 ceturksnī un nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu EUR 0,33 ceturksnī, kopā EUR 7,33 (septiņi euro 33 centi), 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 IZNOMĀTĀJĀ rakstisko paziņojumu, bez papildus rakstiskas vienošanās pie šī Līguma. Izmaiņas nomas maksas apmērā stājas spēkā ar dienu, kāds noteikts 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 IZNOMĀTĀJĀ izrakstītu rēķinu ieskaitīt IZNOMĀTĀJĀ AS „SEB banka" norēķinu kontā Nr.LV22UNLA0002200609436 vai citā IZNOMĀTĀJĀ rēķinā norādītajā norēķinu kontā, katru kalendāro ceturksni ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam.

Ja NOMNIEKS no IZNOMĀTĀJĀ 10 (desmit) darba dienas pirms Līgumā noteiktā maksājumu termiņa iestāšanās dienas nav saņēmis IZNOMĀTĀJĀ 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 IZNOMĀTĀJĀ izrakstītu rēķinu iemaksāt 60 dienu laikā no līguma 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- EUR 7,12 ceturksnī, t.i., minimālā nomas maksa, kas 2013.gadā noteikta EUR 28,46 gadā.

6.4.2.Periodā no 01.01.2014 līdz 31.12.2014- EUR 7,00 ceturksnī, t.i., minimālā nomas maksa, kas 2014.gadā noteikta EUR 28,00 gadā.

6.4.3.Periodā no 01.01.2015 līdz 31.12.2015- EUR 7,22 ceturksnī, t.sk, minimālā nomas maksa, kas 2015.gadā noteikta EUR 28,00 gadā, un nekustamā īpašuma nodoklis par Zemesgabala daļu EUR 0,22 ceturksnī.

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

Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus atbilstoši normatīvajiem aktiem saskaņā ar IZNOMĀTĀJĀ 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 zemesgrāmatu 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.

8.5.Šis Līgums kopā ar pielikumu, kā arī visas Līguma izmaiņas, kuras būs neatņemama Līguma sastāvdaļa, ietver visas Pušu vienošanās par Līguma priekšmetu un aizstāj visas iepriekšējās rakstiskās un mutiskās vienošanās un pārrunas starp tām.

8.6.Šis Līgums sastāv no 3 (trīs) lapām Līguma teksta un 2 (diviem) pielikumiem uz 2 (divām) lapām un tas parakstīts 2 (divos) eksemplāros, kuriem ir vienāds juridiskais spēks, un no kuriem pa I (vienam) eksemplāram paliek katrai no Pusēm. ”

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,15 EUR (trīs *euro* 15 centi).

Spriedumam daļā par naudas piedziņu noteikt labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas – 2016.gada 15.decembra, iesniedzot apelācijas sūdzību Valmieras rajona tiesā.

/pers. D/ 20 dienu laikā no sprieduma nosūtīšanas dienas ir tiesīga iesniegt Valmieras rajona tiesā pieteikumu par tiesvedības atjaunošanu un lietas izskatīšanu no jauna.

Tiesnese M.Ilgaža