Lietas Nr. C19058015
Lietas arhīva Nr. C-0110-16/3

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Kuldīgā, 2016.gada 8.martā

Kuldīgas rajona tiesa

šādā sastāvā: tiesnese Daina Alksne
ar tiesas sēžu sekretāri Ilzi Vīnakmeni
piedaloties prasītāja pilnvarotai pārstāvei /pers. A//, atbildētājai /pers. B/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" prasībā pret /pers. B/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu uz zemesgabala 1/5 domājamo daļu, maksas par faktisko zemesgabala 1/5 domājamās daļas lietošanu, piedziņu, un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Izskatot lietu tiesa

k o n s t a t ē j a

2015.gada 29.jūnijā valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – prasītāja) Kuldīgas rajona tiesā cēlusi prasību pret /pers. B/ (turpmāk – atbildētāja) par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu uz zemesgabala 1/5 domājamo daļu, maksas par faktisko zemesgabala 1/5 domājamās daļas lietošanu, piedziņu, un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka ar Kuldīgas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2013.gada 29.augusta augusta lēmumu Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/uz zemesgabalu /adrese/, kadastra nr./numurs B/(turpmāk – zemesgabals), nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā.

Pamatojoties uz 2013.gada 18.septembrī starp Latvijas Republikas Finanšu ministriju un valsts akciju sabiedrību "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) noslēgto vienošanos "Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā" (līdz 18.09.2013 Finanšu ministrijas un VNĪ 2010. gada 10.jūnijā noslēgto vienošanos Nr. /numurs/ "Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā") zemesgabals ar 2011. gada 30. septembri nodots VNĪ pārvaldīšanā, tajā skaitā VNĪ veic zemesgabala domājamo daļu iznomāšanu.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemesgabala atrodas ēku nekustamais īpašums – dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs C/un divas palīgceltnes ar kadastra apzīmējumiem/numuri/. Īpašuma tiesības uz ēkām zemesgrāmatā neesot nostiprinātas.

Pamatojoties uz Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra Noteikumiem Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (turpmāk – Noteikumi). VNĪ sagatavojusi apbūvēta zemesgabala /adrese/, nomas līguma projektu par visa zemesgabala /adrese/, nomu un ar 2013.gada 1.novembra vēstuli Nr. 8 – 1/17426 nosūtījusi to atbildētājai /pers. B/ parakstīšanai. Ņemot vērā, ka pasta sūtījumu atbildētāja neesot saņēmusi, 2013.gada 6.decembrī tas nogādāts atpakaļ VNĪ. Sazinoties ar Atbildētāju, noskaidrots, ka Atbildētājas rīcībā ir 1985.gada 20.aprīlī izsniegta mantojuma apliecība, kas pierāda, ka Atbildētāja ir ēku, kas atrodas uz zemesgabala /adrese/. Kuldīgā. 1/5 domājamās daļas, īpašniece, nevis visas uz zemesgabala esošās apbūves īpašniece, kā norādījis Valsts zemes dienests. VNĪ informējusi Valsts zemes dienestu par Atbildētajai izsniegto mantojuma apliecību un Valsts zemes dienests attiecīgi koriģējis datus par apbūves /adrese/, īpašniekiem.

VNĪ sagatavojusi zemesgabala daļas nomas līguma projektu, kurš Atbildētajai nosūtīts ar 2014.gada 25.jūnijā ar vēstuli Nr. 6 – 1/9543. Atkārtots atgādinājums noslēgt nomas līgumu nosūtīts Atbildētājai 2014.gada 18.augustā ar vēstuli Nr. 6 – 1/12570, vienlaicīgi brīdinot, ka līguma neparakstīšanas gadījumā tiks celta prasība tiesā, lūdzot piedzīt visus valstij radītos zaudējumus un tiesas izdevumus. Pēdējā atgādinājuma vēstule ar lūgumu parakstīt nomas līguma projektu atbildētājai nosūtīta 2015. gada 18. martā.

Atbildētāja atteikusies parakstīt saņemto zemes nomas līguma projektu, līdz prasības pieteikuma iesniegšanas dienai Atbildētāja neesot noslēgusi zemesgabala daļas nomas līgumu, kaut gan uz valsts zemesgabala atrodoties Atbildētājai piederošas ēkas.

Ņemot vērā iepriekš minēto un to, ka zemesgabala lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka gribas, kā arī to, ka Atbildētāja nav noslēgusi zemes nomas līgumu par zemesgabala 1/5 domājamo daļu nomu un faktiski lieto valstij piederošo zemesgabalu daļu bez maksas, tādējādi aizskarot valsts tiesības, VNĪ ceļ prasību pret atbildētāju par nomas tiesisko attiecību atzīšanu uz zemesgabala 1/5 domājamo daļu, maksas par faktisko zemes 1/5 domājamās daļas lietošanu piedziņu un zemesgabala 1/5 domājamo daļu nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Norādīts, ka starp pusēm pastāvošās tiesiskas attiecības esot uz likuma pamata nodibinātas zemes nomas attiecības, kas radušās 2011.gada 30. septembrī, kad zemesgabals nodots VNĪ pārvaldīšanā.

Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4. panta piektajā daļā noteikts, ka, ja zemes un apbūves īpašnieki ir dažādi, viņu savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar šā likuma 12. pantu, kurš regulē nosacījumus faktiski izveidojušajām zemes nomas attiecībām, gadījumā, ja uz vienai personai piederošas zemes atrodas otrai personai piederošas ēkas.

Norādīt, ka zemes nomas līguma projekts sagatavots saskaņā ar MK 2007.gada 30.oktobra noteikumiem Nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu un līguma nosacījumi norādīti prasības pieteikumā.

Norādīts, ka paredzētā nomas maksa, t.sk.maksa par faktisko zemes lietošanu aprēķināta, ņemot vērā Noteikumu 7., $7.^1$ un $7.^2$ punktā noteikto zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību un apmēru – apbūvēta zemesgabala nomas maksu gadā nosakot no 2011.gada 30.septembra 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Papildus nomas maksai nomnieks maksā iznomātājam likumā noteiktos nodokļus.

Saskaņā ar Noteikumu 10.punktu apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar līguma noslēgšanas dienu, savukārt, par laika periodu no dienas, kad zemesgabals nodots VNĪ pārvaldīšanā, t.i., no 2011.gada 30.septembra, nosakāma maksa par faktisko zemes lietošanu, kas atbilst zemes nomas maksas apmēram.

Norādīts, ka saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu" 5.panta pirmo daļu pašvaldībām, valsts un pašvaldību iestādēm, valsts vai pašvaldības kapitālsabiedrībām, kā arī kapitālsabiedrībām, kurās valsts vai pašvaldības daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopsummā pārsniedz 50 procentus, aizliegts valsts vai pašvaldības mantu nodot citām personām bezatlīdzības lietošanā.

Saskaņā ar Noteikumu 11.puktu, ja ēkas (būves) īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt piespiedu nomas līguma noslēgšanu. Senāts judikatūrā akceptējis nostāju, ka gadījumā, 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 *(sk. Senāta spriedums lietā Nr. SKC – 450/2002 un lietā Nr. SKC – 551/2002.)* Senāts 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 Nr. SKC – 633/2007)*. Ņemot vērā judikatūru un to, ka atbildētāja neesot atsaukusies uz VNĪ aicinājumiem noslēgt zemesgabala daļas nomas līgumu, līdz ar ko uzskatāms, ka atbildētāja atsakās to noslēgt.

Saskaņā ar VNĪ aprēķinu maksa par faktisko zemesgabala 1/5 domājamās daļas lietošanu par laika periodu no 2011.gada 30.septembra līdz 2015.gada 30.jūnijam EUR 126, t.sk. zemes nomas maksa, nekustamā īpašuma par zemi kompensācija un pievienotās vērtības nodoklis.

Lūgts atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju /pers. B/ pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz zemesgabalu /adrese/, 1/5 domājamās daļas apmērā, kas atbilst 265,80 m^2 platībai no 2011.gada 30.septembra un piedzīt no /pers. B/ par labu prasītājai maksu par faktisko zemes 1/5 domājamās daļas lietošanu EUR 126 par periodu no 2011.gada 30.septembra līdz 2015.gada 30.jūnijam; atzīt par noslēgtu zemesgabala /adrese/, 1/5 domājamās daļas nomas līgumu ar šādiem līguma nosacījumiem:

"2. Līguma priekšmets

2.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu zemesgabala 1239 m^2 platībā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. /numurs D/) /adrese/ (turpmāk – zemesgabals) daļu 265,80m^2 platībā (turpmāk – Zemesgabala daļa), kuras platība atbilst 1/5 domājamai daļai no Zemesgabala un ir proporcionāli piesaistāma NOMNIEKAM lietošanā esoši būvju daļas uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Zemesgabala lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

Zemesgabala robežas (saskaņā ar Zemesgabala robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāniem – Pielikumi Nr.1 – 3) dabā NOMNIEKAM ir zināmas.

2.2. Saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 „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 pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā, Zemesgabals ar 30.09.2011. nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

Īpašuma tiesības Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā uz Zemesgabalu nostiprinātas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs E/, lēmuma datums: 29.08.2013.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemesgabala atrodas 3 (trīs) būves: dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums /numurs F/), saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums /numurs G/) un šķūnis – mazēka (būves kadastra apzīmējums /numurs H/), kuru 1/5 domājamās daļas lietotājs ir NOMNIEKS, saskaņā ar Kuldīgas valsts notariāta kantora vec. valsts notāra I.L.Balodes 20.04.1985. mantojuma apliecību par tiesībām uz mantojumu pēc likuma (reģistrēta ar Nr.1940). Līguma spēkā stāšanās brīdī būves zemesgrāmatā nav ierakstītas un NOMNIEKA īpašuma tiesības uz būvju daļu nav nostiprinātas.

2.4. Zemesgabala lietošanas apgrūtinājumi uzskaitīti apgrūtinājumu plānā – pielikums Nr.3.

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/valdījuma/lietošanas tiesības uz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļu.

4. IZNOMĀ TĀJA tiesības un pienākumi

4.1.IZNOMĀTĀJS apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt NOMNIEKA zemes lietošanas tiesības uz Zemesgabalu/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.

4.4. IZNOMĀTĀJS neiebilst, ka NOMNIEKS Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā patstāvīgi risina jautājumu par Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļas ierakstīšanu zemesgrāmatā, ja īpašuma tiesības uz to tiek atzītas par likumīgi iegūtām.

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 IZNOMĀTĀJĀM nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis par Zemesgabala daļu Līgumā noteiktajos termiņos un apjomos. Papildus jāmaksā nodokli, ar kuriem 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, kurus pieņēmušas kompetentās 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. Būvniecība (jauna vai esošajā būvē) veicama:

5.6.1. tikai ar IZNOMĀTĀJA rakstisku piekrišanu, kuras derīguma termiņš ir 1 (viens) gads;

5.6.2. pēc IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas saņemšanas, izstrādājot un saskaņojot (tai skaitā ar IZNOMĀTĀJU) atbilstoši Vispārīgiem būvnoteikumiem būvniecībai nepieciešamo Tehnisko projektu;

5.6.3. pēc jaunas būvniecības pabeigšanas un objekta nodošanas ekspluatācijā iesniegt IZNOMĀTĀJAM šādas aktualizētas kadastrālās uzmērīšanas lietas sadaļas: informāciju par būvi un būves novietnes shēmu.

5.7. NOMNIEKAM ir tiesības iegūt nomāto Zemesgabala daļu īpašumā tikai saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un tikai pēc Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļas ierakstīšanas zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda.

6. Maksājumi

6.1. Par iznomātā Zemesgabala daļas lietošanu, sākot no Līguma spēkā stāšanās dienas, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 1,5% gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, piemērojot koeficientu 1,5, līdz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļas ierakstīšanai zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28 (divdsmit astoņi) eiro gadā (saskaņā ar Ministru kabineta 30.10.2007.noteikumu Nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7.^{2} punktu), un nekustamā īpašuma nodokli.

Zemesgabala kadastrālā vērtība, kas noteikta uz 01.01.2015., ir 3712 EUR, attiecīgi Zemesgabala dalās kadastrālā vērtība ir 742,40 EUR, tātad, NOMNIEKS no Līguma spēkā stāšanās dienas maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 7,00 EUR (septiņi euro 00 centi) ceturksnī un nekustamā īpašuma nodokli 2,78 EUR (divi euro 78 centi) ceturksnī; kopā 9,78 EUR (deviņi euro 78 centi) ceturksnī.

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

Ja Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda tiek ierakstīta Līguma 2,3.punktā minēto būvju daļa, NOMNIEKS par to 5 (piecu) darba dienu laikā paziņo IZNOMĀTĀJAM. Sākot ar dienu, kad zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda ir ierakstīta Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļa, nomas maksai vairs netiek piemērots koeficients 1,5, bet tā nevar būt mazāka kā noteiktā minimālā nomas maksa 28 (divdesmit astoņi) euro gadā.

6.2. IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS vienojas, ka IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pārskatīt nomas maksu, ņemot vērā:

- 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 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 termina 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 dienas, kad Zemesgabals nodots IZNOMĀTĀJA pārvaldīšanā, tas ir, no 30.09.2011. līdz Līguma spēkā stāšanās dienai un maksājumu par pirmo nepilno ceturksni saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu iemaksāt IZNOMĀTĀJA kontā 90 (deviņdesmit) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.

Maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu aprēķināta, ņemot vērā Ministru kabineta 30.07.2007. noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7., 7.^{1} un 7.punktos noteikto zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību tādā redakcijā, kāda bija spēkā attiecīgajā laika periodā, par kuru tiek aprēķināta maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu:

6.4.1. par periodu no 30.09.2011. līdz 31.12.2011 - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2011 ir 4425,13 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 885,03 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 3,32 EUR (trīs euro 32 centi) **ceturksnī.** Nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.2. par periodu no 01.01.2012 līdz 31.03.2012 - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2012. ir 3688,08 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 737,62 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 2,77 EUR (divi euro 77 centi) **ceturksnī**. Nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.3. par periodu no 01.04.2012. līdz 31.12.2012. - 1,5% gadā no Zemesgabala dalās kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 14,23 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2012. ir 3688,08 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 737,62 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 3,56 EUR (trīs euro 56 centi) ceturksnī. Nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabalu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.4. par periodu no 01.01.2013. līdz 10.07.2013 - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,46 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2013. ir 3688,08 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 737,62 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 7,12 EUR (septiņi euro 12 centi) ceturksnī. Nekustamā īpašuma nodokli par zemesgabalu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.5. par periodu no 11.07.2013 līdz 31.08.2013 - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,46 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 11.07.2013. ir 3706,58 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 741,32 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 7,12 EUR (septiņi euro 12 centi) ceturksnī. Nekustamā īpašuma nodokli par zemesgabalu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.6. par periodu no 01.09.2013. līdz 31.12.2013. - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,46 EUR gadā, un nekustamā īpašuma nodoklis. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 11.07.2013. ir 3706,58 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 741,32 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 7,12 (septiņi euro 12 centi) ceturksnī un nekustamā īpašuma nodoklis 2,78 EUR (divi euro 78 centi) ceturksnī, kopā EUR 9,90 (deviņi euro 90 centi) ceturksnī;

6.4.7. par periodu no 01.01.2014, līdz 31.12.2014. - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,00 EUR gadā, un nekustamā īpašuma nodoklis. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2014. ir 3712 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 742,40 EUR, tātad, NOMNIEKS no Līguma spēkā stāšanās dienas maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 7,00 EUR (septiņi euro 00 centi) ceturksnī un nekustamā īpašuma nodokli 2,78 EUR (divi euro 78 centi) ceturksnī; kopā 9,78 EUR (deviņi euro 78 centi) ceturksnī.

6.4.8. par periodu no 01.01.2015. līdz Līguma spēkā stāšanās dienai - Līguma 6.1.punktā noteiktajā apmērā.

Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus, atbilstoši normatīvajiem aktiem, NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar katru maksājumu.

6.5. Par Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem NOMNIEKS maksā nokavējuma procentus 0,1% no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo NOMNIEKU no Līguma saistību izpildes.

7. Līguma izbeigšana

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

7.2. Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS zaudē īpašuma/valdījuma/lietošanas tiesības uz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļu. NOMNIEKAM ir pienākums 5 (piecu) darba dienu laikā informēt IZNOMĀTĀJU par īpašuma/valdījuma/lietošanas tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļu.

Ja NOMNIEKS 5 (piecu) darba dienu laikā neinformē IZNOMĀTĀJU par īpašuma/valdījuma/lietošanas tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļu IZNOMĀTĀJAM ir tiesības no NOMNIEKA piedzīt līgumsodu 0,1 % apmērā no gada 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 dala 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".

Prasībā lūgts piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai visus tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar 2007.gada 30.oktobra MK noteikumiem Nr. 735, "Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas 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, Pievienotās vērtības nodokļa likuma 35.pantu, Civillikuma 927.pantu, 1402.pantu, 2112.pantu, 2120.pantu, 2122.pantu, 2130.pantu, 2141.pantu, Civilprocesa likuma 1.pantu, 24.pantu, 34.pantu, 39.pantu, 41.pantu, 78.pantu, 128.pantu.

Atbildētāja rakstveida paskaidrojumus par prasību nav iesniegusi.

Tiesas sēdē prasītājas pilnvarotā pārstāve /pers. A/ prasību uzturēja pilnā apmērā uz prasības pieteikumā norādītiem apstākļiem un motīviem. Lūdz apmierināt prasību un piedzīt ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Atbildētāja tiesas sēdē prasību atzina un paskaidroja, ka pastāv zemes nomas maksas parāds par zemes lietošanu, bet norādīja, ka summa esot pārāk liela, un viņai esot grūtības to nomaksāt.

Noklausoties prasītājas pārstāves paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudot un izvērtējot lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Civillikuma 1402.pantā noteikts, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Prasītāja un atbildētāja nav noslēgušas zemes nomas līgumu, līdz ar to konkrētās tiesiskās attiecības vērtējamas pēc likuma.

Lietas materiāliem pievienotā Kuldīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr./numurs/izdruka apstiprina, ka zemes gabals ar kadastra apzīmējumu /numurs D/, adrese /adrese A/, no 2013.gada 29.augusta ir Latvijas valsts Finanšu ministrijas īpašumā (13. – 14.lietas lapa).

Lietas materiāliem pievienotā 1985.gada 5.decembrī izsniegtā mantojuma apliecība (15.lietas lapa) apliecina, ka atbildētāja /pers. B/ mantojusi 1/5 no trīsistabu dzīvojamās mājas un saimniecības ēkām /adrese/ (iepriekš- /adrese/).

Informatīvā izdruka ko Kadastra informācijas sistēmas datiem (16. – 17.lietas lapa) apstiprina, ka dzīvojamās ēkas 1/5 domājamās daļas, kadastra apzīmējums Nr. /numurs I/; saimniecības ēkas 1/5 domājamās daļas, kadastra apzīmējums Nr. /numurs J/; šķūņa 1/5 domājamās daļas, kadastra apzīmējums Nr. /numurs K/, adrese /adrese A/, atrodas atbildētājs /pers. B/, īpašumā.

Pārbaudot datus VVDZ informatīvajā sistēmā, konstatēts, ka īpašums zemesgrāmatā uz /pers. B/ vārda nav reģistrēts.

No lietas materiāliem pievienotajām 2010.gada 10.jūnija un 2013.gada 18.septembra Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā redzams, ka LR Finanšu ministrija un prasītāja noslēdza vienošanos, saskaņā ar kuru zemesgabala ar kadastra apzīmējumu /numurs D/, adrese /adrese A/, pārvaldīšanu, tajā skaitā, zemesgabala iznomāšanu, veic prasītāja (18. – 31.lietas lapa).

Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piekto daļu gadījumā, ja zemes un apbūves īpašnieki ir dažādi, viņu savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar šā likuma 12.pantu. Minētā likuma 12.pants regulē nosacījumus faktiski izveidojušajām zemes nomas attiecībām, gadījumā, ja uz vienai personai piederošas zemes atrodas otrai personai piederošas ēkas.

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā 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, kad 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 šīm nomas attiecībām ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz 1/5 domājamās daļas apmērā no zemesgabala, kas atrodas /adrese/, kas atbilst 265,80m^2 platībai, no 2013.gada 31.oktobra, t.i. no dienas, kad saskaņā ar 18.09.2013 Finanšu ministrijas un Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) 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 VNĪ pārvaldīšanā.

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 noslēgšanas dienu; maksa par faktisko zemes lietošanu līdz zemes nomas līguma noslēgšanai tiek noteikta pusēm vienojoties.

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 .punkts nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam likumos noteiktos nodokļus.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka prasītāja pamatoti aprēķinājusi par laika periodu no 2011.gada 30.septembra līdz 2015.gada 30.jūnijam zemes nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokļa par zemi, kompensāciju un pievienotās vērtības nodokli par faktisko zemesgabala 1/5 domājamās daļas lietošanu EUR 126, apmērā.

Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētāja būtu veikusi samaksu par faktisko zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Līdz ar to no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams parāds EUR 126, apmērā.

Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 11.punkts nosaka, ka, ja ēkas (būves) īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt piespiedu nomas līguma noslēgšanu.

No lietas materiāliem pievienotajiem prasītājas no 2011.gada 1.novembra, 2014.gada 25.jūnija, 2014.gada 18.augusta, 2015.gada 18.marta paziņojumiem redzams, ka prasītāja sagatavojusi un nosūtījusi atbildētājai zemes nomas līguma projektu, aicinot to parakstīt un iesniegt prasītājai (40. – 43.lietas lapa). No 2014.gada 18.augusta paziņojuma redzams, ka prasītāja sagatavojusi un nosūtījusi atbildētājai paziņojumu par zemes nomas līguma noslēgšanu, aicinājusi atbildētāju to parakstīt un iesniegt prasītājai, brīdinot, ka nomas līguma nenoslēgšanas gadījumā VNĪ ir tiesības vērsties tiesā un lūgt piespiedu nomas līguma noslēgšanu un piedzenot visus zaudējumus un tiesas izdevumus (42.lietas lapa).

Pēdējā – 2015.gada 18.marta paziņojumā (43.lietas lapa) nav brīdināta par tiesu.

Tā kā zemes lietošanas tiesības starp ēkas (būves) īpašnieku un zemesgabala īpašnieku likumā regulētas kā (piespiedu) nomas attiecības, ir pamats atzinumam, ka tām ir tikai nosacīta ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas (LR Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra sprieduma lietā NR.SKC – 71/2009). LR Augstākās tiesas Civillietu departaments pievienojies judikatūrā LR Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumā lietā Nr.SK.C – 71/2009 paustajam viedoklim, ka, lai rastos tiesisks pamats starp zemes un dzīvokļu īpašumu īpašniekiem pastāvošās nomas tiesiskās attiecības ietērpt līguma formā, tas ir, ar spriedumu nomas līgumu atzīt par noslēgtu (LR Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 30.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC – 0084/2015).

Tiesa pievienojas judikatūrā paustajam viedoklim, ka gadījumā, 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 (sk. Senāta spriedumus lielā Nr.SKC – 450/2002 un lietā Nr.SKC – 551/2002). Senāts ir arī 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 Nr.SKC – 633/2007). Ņemot vērā minēto judikatūru un to, ka atbildētāja nav ieradusies labprātīgi noslēgt zemesgabala nomas līgumu, secināms, ka atbildētāja atsakās to noslēgt, līdz ar ko ir pamatota prasība par līguma noslēgšanu tiesas ceļā.

Līdz ar to tiesa secina, ka ir pamats atzīt par noslēgtu starp pusēm zemes nomas līgumu prasītājas iesniegtajā redakcijā. Tā kā saskaņā ar Civillikuma 1427.panta noteikumiem pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet pie divpusēja vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums, savukārt starp pusēm konstatējamas piespiedu nomas tiesiskās attiecības, tad tiesa atzīst par pamatotu atzīt starp pusēm noslēgtu nomas līgumu.

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 .punkts nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam likumos noteiktos nodokļus.

Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 12.pants 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.

Šādos apstākļos, tiesa atzīst, ka nomas maksa līgumā noteikta pamatoti.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa nosaka, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Līdz ar to no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami tiesas izdevumi: samaksātā valsts nodeva EUR 142,28 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4,70.

Lietā kopā radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un citu dokumentu piegādi EUR 17,05.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, no atbildētājas par labu valstij piedzenami prasītājas nesegtie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 12,35.

Civilprocesa likuma 204.[1] pantā noteikts, ka taisot spriedumu par naudas summas piedziņu un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 92. – 97.pantu, 190. – 195.pantu, 204.[1] pantu, tiesa

n o s p r i e d a

Prasību apmierināt.

Atzīt faktisko zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp prasītāju VAS "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, un atbildētāju /pers. B, personas kods/, uz zemesgabalu /adrese/, 1/5 domājamās daļas apmērā, no 2011.gada 30.septembra.

Piedzīt no /pers. B, /personas kods/, par labu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, parādu EUR 126 (viens simts divdesmit seši eiro) par laika periodu no 2011.gada 30.septembra līdz 2015.gada 30.jūnijam un tiesas izdevumus EUR 146,98 (viens simts četrdesmit seši eiro un 98 eiro centi).

Atzīt par noslēgtu starp VAS "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, kā IZNOMĀTĀJU un /pers. B, /personas kods/, kā NOMNIEKU, zemesgabala /adrese/, 1/5 domājamās daļas apmērā, nomas līgumu ar šādiem līguma nosacījumiem:

"2. Līguma priekšmets

2.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu zemesgabala 1239 m^2 platībā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. /numurs D/) /adrese/ (turpmāk – zemesgabals) daļu 265,80m^2 platībā (turpmāk – Zemesgabala daļa), kuras platība atbolst 1/5 domājamai daļai no Zemesgabala un ir proporcionāli piesaistāma NOMNIEKAM lietošanā esoši būvju daļas uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Zemesgabala lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

Zemesgabala robežas (saskaņā ar Zemesgabala robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāniem – Pielikumi Nr.1 – 3) dabā NOMNIEKAM ir zināmas.

2.2. Saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 „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 pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā, Zemesgabals ar 30.09.2011. nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

Īpašuma tiesības Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā uz Zemesgabalu nostiprinātas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs E/, lēmuma datums: 29.08.2013.

2.3. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemesgabala atrodas 3 (trīs) būves: dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums /numurs F/), saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums /numurs G/) un šķūnis – mazēka (būves kadastra apzīmējums /numurs H/), kuru 1/5 domājamās daļas lietotājs ir NOMNIEKS, saskaņā ar Kuldīgas valsts notariāta kantora vec. valsts notāra I.L.Balodes 20.04.1985. mantojuma apliecību par tiesībām uz mantojumu pēc likuma (reģistrēta ar Nr.1940). Līguma spēkā stāšanās brīdī būves zemesgrāmatā nav ierakstītas un NOMNIEKA īpašuma tiesības uz būvju daļu nav nostiprinātas.

2.4. Zemesgabala lietošanas apgrūtinājumi uzskaitīti apgrūtinājumu plānā – pielikums Nr.3.

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/valdījuma/lietošanas tiesības uz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļu.

4. IZNOMĀ TĀJA tiesības un pienākumi

4.1.IZNOMĀTĀJS apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt NOMNIEKA zemes lietošanas tiesības uz Zemesgabalu/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.

4.4. IZNOMĀTĀJS neiebilst, ka NOMNIEKS Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā patstāvīgi risina jautājumu par Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļas ierakstīšanu zemesgrāmatā, ja īpašuma tiesības uz to tiek atzītas par likumīgi iegūtām.

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 IZNOMĀTĀJĀM nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis par Zemesgabala daļu Līgumā noteiktajos termiņos un apjomos. Papildus jāmaksā nodokli, ar kuriem 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, kurus pieņēmušas kompetentās 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. Būvniecība (jauna vai esošajā būvē) veicama:

5.6.1. tikai ar IZNOMĀTĀJA rakstisku piekrišanu, kuras derīguma termiņš ir 1 (viens) gads;

5.6.2. pēc IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas saņemšanas, izstrādājot un saskaņojot (tai skaitā ar IZNOMĀTĀJU) atbilstoši Vispārīgiem būvnoteikumiem būvniecībai nepieciešamo Tehnisko projektu;

5.6.3. pēc jaunas būvniecības pabeigšanas un objekta nodošanas ekspluatācijā iesniegt IZNOMĀTĀJAM šādas aktualizētas kadastrālās uzmērīšanas lietas sadaļas: informāciju par būvi un būves novietnes shēmu.

5.7. NOMNIEKAM ir tiesības iegūt nomāto Zemesgabala dalu īpašumā tikai saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un tikai pēc Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļas ierakstīšanas zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda.

6. Maksājumi

6.1. Par iznomātā Zemesgabala daļas lietošanu, sākot no Līguma spēkā stāšanās dienas, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 1,5% gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, piemērojot koeficientu 1,5, līdz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļas ierakstīšanai zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28 (divdesmit astoņi) eiro gadā (saskaņā ar Ministru kabineta 30.10.2007.noteikumu Nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" $7.^2$ punktu), un nekustamā īpašuma nodokli.

Zemesgabala kadastrālā vērtība, kas noteikta uz 01.01.2015., ir 3712 EUR, attiecīgi Zemesgabala dalās kadastrālā vērtība ir 742,40 EUR, tātad, NOMNIEKS no Līguma spēkā stāšanās dienas maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 7,00 EUR (septiņi euro 00 centi) ceturksnī un nekustamā īpašuma nodokli 2,78 EUR (divi euro 78 centi) ceturksnī; kopā 9,78 EUR (deviņi euro 78 centi) ceturksnī.

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

Ja Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda tiek ierakstīta Līguma 2,3.punktā minēto būvju daļa, NOMNIEKS par to 5 (piecu) darba dienu laikā paziņo IZNOMĀTĀJAM. Sākot ar dienu, kad zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda ir ierakstīta Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļa, nomas maksai vairs netiek piemērots koeficients 1,5, bet tā nevar būt mazāka kā noteiktā minimālā nomas maksa 28 (divdesmit astoņi) euro gadā.

6.2. IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS vienojas, ka IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pārskatīt nomas maksu, 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 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 dienas, kad Zemesgabals nodots IZNOMĀTĀJA pārvaldīšanā, tas ir, no 30.09.2011. līdz Līguma spēkā stāšanās dienai un maksājumu par pirmo nepilno ceturksni saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu iemaksāt IZNOMĀTĀJA kontā 90 (deviņdesmit) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.

Maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu aprēķināta, ņemot vērā Ministru kabineta 30.07.2007. noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7., 7.[1] un 7.punktos noteikto zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību tādā redakcijā, kāda bija spēkā attiecīgajā laika periodā, par kuru tiek aprēķināta maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu:

6.4.1. par periodu no 30.09.2011 līdz 31.12.2011 - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2011 ir 4425,13 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 885,03 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 3,32 EUR (trīs euro 32 centi) **ceturksnī.** Nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.2. par periodu no 01.01.2012 līdz 31.03.2012 - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2012. ir 3688,08 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 737,62 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 2,77 EUR (divi euro 77 centi) **ceturksnī**. Nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabala daļu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.3. par periodu no 01.04.2012. līdz 31.12.2012. - 1,5% gadā no Zemesgabala dalās kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 14,23 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2012. ir 3688,08 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 737,62 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 3,56 EUR (trīs euro 56 centi) ceturksnī. Nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabalu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.4. par periodu no 01.01.2013. līdz 10.07.2013 - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,46 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2013. ir 3688,08 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 737,62 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 7,12 EUR (septiņi euro 12 centi) ceturksnī. Nekustamā īpašuma nodokli par zemesgabalu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.5. par periodu no 11.07.2013 līdz 31.08.2013 - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,46 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 11.07.2013. ir 3706,58 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 741,32 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 7,12 EUR (septiņi euro 12 centi) ceturksnī. Nekustamā īpašuma nodokli par zemesgabalu NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai;

6.4.6. par periodu no 01.09.2013. līdz 31.12.2013. - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,46 EUR gadā, un nekustamā īpašuma nodoklis. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 11.07.2013. ir 3706,58 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 741,32 EUR, tātad, maksa par faktisko lietošanu ir 7,12 (septiņi euro 12 centi) ceturksnī un nekustamā īpašuma nodoklis 2,78 EUR (divi euro 78 centi) ceturksnī, kopā EUR 9,90 (deviņi euro 90 centi) ceturksnī;

6.4.7. par periodu no 01.01.2014, līdz 31.12.2014. - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,00 EUR gadā, un nekustamā īpašuma nodoklis. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2014. ir 3712 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 742,40 EUR, tātad, NOMNIEKS no Līguma spēkā stāšanās dienas maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 7,00 EUR (septiņi euro 00 centi) ceturksnī un nekustamā īpašuma nodokli 2,78 EUR (divi euro 78 centi) ceturksnī; kopā 9,78 EUR (deviņi euro 78 centi) ceturksnī.

6.4.8. par periodu no 01.01.2015. līdz Līguma spēkā_stāšanās dienai - Līguma 6.1.punktā noteiktajā apmērā.

Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus, atbilstoši normatīvajiem aktiem, NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar katru maksājumu.

6.5. Par Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem NOMNIEKS maksā nokavējuma procentus 0,1% no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo NOMNIEKU no Līguma saistību izpildes.

7. Līguma izbeigšana

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

7.2. Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS zaudē īpašuma/valdījuma/lietošanas tiesības uz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļu. NOMNIEKAM ir pienākums 5 (piecu) darba dienu laikā informēt IZNOMĀTĀJU par īpašuma/valdījuma/lietošanas tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļu.

Ja NOMNIEKS 5 (piecu) darba dienu laikā neinformē IZNOMĀTĀJU par īpašuma/valdījuma/lietošanas tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto būvju daļu IZNOMĀTĀJAM ir tiesības no NOMNIEKA piedzīt līgumsodu 0,1 % apmērā no gada 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 dala 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".

Parāda un tiesas izdevumu samaksa veicama prasītājas kontā:

AS „SEB banka", konta Nr. LV22UNLA0002200609436;

Swedbank AS, konta Nr. LV93HABA0551022075737;

Nordea Bank AB Latvijsa filiāle, konta Nr. LV29NDEA0000080431945.

Piedzīt no /pers. B/, /personas kods/, par labu Tiesu administrācijai ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 12,35 (divpadsmit eiro un 35 eiro centi).

Noteikt, ka atbildētāja spriedumu var izpildīt labprātīgi 10 dienu laikā no sprieduma stāšanās spēkā.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas apelācijas kārtībā Kurzemes apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Kuldīgas rajona tiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2016.gada 22.martā.

Tiesnese (personiskais paraksts) D.Alksne