Lietas Nr. C36093215
Lietas arhīva Nr. C-0276-16

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Talsu rajona tiesa
tiesnesis A. Jēkabsons
ar tiesas sēdes sekretāri R.Feldmani
piedaloties prasītājas VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārstāvei /pers. A/
atbildētājas /pers. B/ pārstāvim /pers. C/

2016.gada 12.maijā izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu **VAS "Valsts nekustamie īpašumi" prasībā pret /pers. B/ par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, maksas par faktisko zemesgabala daļas lietošanu piedziņu un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu,** tiesa konstatēja :

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"(turpmāk – prasītāja) cēlusi tiesā prasību pret /pers. B/(turpmāk – atbildētāja) par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, maksas par faktisko zemesgabala daļas lietošanu piedziņu un zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu.

Prasībā un tās grozījumos norādīts, ka Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā 2008.gada 8.janvārī reģistrētas īpašuma tiesības uz zemesgabalu 4873 m^2 platībā /adrese/, nekustamā īpašuma kadastra Nr./numurs B/(turpmāk- zemesgabals). Saskaņā ar Finanšu ministrijas 2008.gada 14.februāra rīkojumu Nr.156 zemesgabals tika nodots valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi"(turpmāk- VNĪ) pārvaldīšanā, tai skaitā, iznomāšanā. Ar Finanšu ministrijas un VNĪ 18.09.2013. noslēgto Vienošanos par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu politikas izstrāde un īstenošanā, VNĪ turpina veikt zemesgabala pārvaldīšanu, tai skaitā, iznomāšanu. Uz valsts zemesgabala atrodas 5-stāvu dzīvojamā ēka /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, ar kopējo platību 37877 m^2, kurā ir 70 dzīvokļu īpašumi, īpašuma tiesības dzīvokļu īpašniekiem nostiprinātas Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs D/apakšnodalījumos. Pamatojoties uz zemesgabala domājamo daļu privatizācijas ierosinājumiem, kurus iesnieguši 8 dzīvokļu īpašnieki, ar 2008.gada 22.jūlija aktu zemesgabala 4964/37877 domājamās daļas VNĪ ir nodevusi Privatizācijas aģentūras valdījumā. Saskaņā ar 2008.gada 2.jūnija ierakstu Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/, /pers. B/ ir dzīvokļa īpašuma Nr.43 un 539/37877 domājamo daļu no kopīpašumā esošās daudzdzīvokļu mājas īpašniece. Ar 2015.gada 1.aprīļa vēstuli Nr.4-2/5670 VNĪ nosūtīja sagatavoto līguma projektu Atbildētājai izskatīšanai un parakstīšanai, savukārt ar 2015.gada 24.aprīļa vēstuli Nr. 4-2/6983 VNĪ atkārtoti izteica aicinājumu Atbildētājai parakstīt līgumu, vienlaicīgi brīdinot, ka pretējā gadījumā, jautājums par līguma noslēgšanu tiks risināts tiesas ceļā. 29.04.2015. VNĪ tika saņemts Atbildētājas iesniegums ar iebildumiem par Līguma projekta 3.1, 5.6., 6.2., 6.4., 6.5., 6.6. un 7.2.punktiem. Par minētajiem Līguma projekta punktiem, VNĪ 11.05.2015. vēstulē Nr.3/2-2/7807 sniedza Atbildētājai skaidrojumu. 22.05.2015. VNĪ tika saņemts Atbildētājas atkārtots iesniegums, kurā Atbildētāja informēja, ka nevar parakstīt Līgumu, jo no Līguma projekta jāizslēdz punkti 6.4.un 6.5., kuros noteikta maksa par faktisko zemes lietošanu un lūdza izsniegt jaunu līguma projektu, kur noteikts nomas maksājums ar 2015.gadu, bet nekustamā īpašuma nodoklis maksājams ar 08.01.2008. Lai nevilcinātu Līguma noslēgšanu, VNĪ sagatavoja jaunus Līguma projektus, paredzot maksājumus par zemesgabala daļas lietošanu no 01.01.2015. un ar 09.09.2015. vēstuli Nr. 3/2-2/13756 un atkārtoti ar 08.10.2015. vēstuli Nr.3/2-2/15358 nosūtīja tos Atbildētājai izskatīšanai un parakstīšanai. Atbildētājai arī tika paskaidrots, ka tiks sagatavota atsevišķa vienošanās pie līguma, kuros tiks paredzēts maksājums par zemesgabala daļas faktisko lietošanu. VNĪ darbības, lai noslēgtu līgumu nav devušas rezultātu, līgums nav noslēgts, turklāt Atbildētāja lieto zemesgabalu, nemaksājot zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli par zemi. Līdz ar to šajā gadījumā starp pusēm pastāvošās nomas attiecības ir uz likuma pamata nodibinātas zemes nomas attiecības, kas radušās 2008.gada 2.jūnijā, t.i., no dienas, kad īpašuma tiesības uz Līguma 2.2.punktā minēto dzīvokļa īpašumu nostiprinātas zemesgrāmatā uz Atbildētajās vārda. Laika periodā pēc prasības pieteikuma iesniegšanas VNĪ ir aktualizējusi zemes nomas līguma projektu (Līguma 6.1., 6.4.6., 6.4.7., 6.5.7 un 6.5.8.punkts), kā arī izrakstījusi jaunu rēķinu Nr. Z-1610750 par faktisko zemesgabala daļas lietošanu par periodu no 01.12.2015. līdz 28.04.2016. (tiesas sēdes dienai) 19,14 euro apmērā.

Lūdz tiesu : 1) atzīt, ka starp valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi" un /pers. B/ no 02.06.2008. pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz zemesgabala /adrese/, nekustamā īpašuma kadastra Nr./numurs B/, 539/37877 daļām, kas atbilst 69,34 m^2 platībai; 2) piedzīt no /pers. B/ par labu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi" parādu par zemesgabala faktisko lietošanu par periodu no 02.06.2008. līdz 28.04.2016. 226.68 EUR; atzīt par noslēgtu starp valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi" kā Iznomātāju un /pers. B/, kā Nomnieku apbūvēta zemesgabala /adrese/, daļas nomas līgumu(līguma nosacījumi norādīti prasības pieteikumā); 3) piedzīt no /pers. B/ par labu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi" visus tiesāšanās izdevumus, t.sk., samaksāto valsts nodevu EUR 142,28 un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4,70.

Prasība pamatota 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 kārtību" 14.panta pirmās daļas 3.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.panta ceturto, piekto daļu, Civillikuma 927., 1402., 2112., 2120., 2122., 2130., 2141.pantu.

Atbildētājai ierakstītā sūtījumā nosūtīts prasības pieteikums ar aicinājumu sniegt rakstveida paskaidrojumus par tiesā celto prasību pret viņu(l. 74.lpp.).

Atbildētāja tiesā nav iesniegusi rakstveida paskaidrojumus.

Prasītāju pārstāvis tiesas sēdē prasību uzturēja spēkā un pamatoja ar argumentiem, kas norādīti prasības pieteikumā.

Atbildētājas pārstāvis tiesas sēdē prasību neatzina. Atbildētāja nav nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniece un līdz ar to viņai nav pienākums maksāt zemes nomas maksu.

Tiesa, novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst prasību par pamatotu un apmierināmu pilnīgi.

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.

Stopiņu novada zemesgrāmatu nodalījums Nr./numurs/ apstiprina, ka zemes gabals ar kadastra apzīmējumu /numurs F/, adrese /adrese/, no 2008.gada 8.janvāra ir Latvijas valsts Finanšu ministrijas īpašumā (l.31.-33.lpp.).

Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/ apstiprina, ka /pers. B/ ir dzīvokļa īpašuma Nr.43 un 539/37877 domājamo daļu no kopīpašumā esošās daudzdzīvokļu mājas /adrese/, īpašniece (l. 26.-30.lpp.).

No lietas materiāliem pievienoto 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 F/, adrese /adrese/, pārvaldīšanu, tajā skaitā, zemesgabala iznomāšanu, veic prasītāja (l. 35.-42.lpp.).

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 539/37877 daļām, kas atbilst 69,34 m^2 platībai un atrodas /adrese/, no 2008.gada 2.jūnija, t.i., no dienas, kad saskaņā ar 18.09.2013 Finanšu ministrijas un Valsts akciju sabiedrības ,,Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) noslēgto ,,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 2008.gada 2.jūnija līdz 2016.gada 28.aprīlim zemes nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokļa par zemi, kompensāciju un pievienotās vērtības nodokli par faktisko zemesgabala lietošanu 226.68 EUR 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 2015.gada 8.oktobra, 2015.gada 9.septembra, 2015.gada 22.maija, 2015.gada 11.maija, 2014.gada 24.aprīļa, 2015.gada 1.aprīļa paziņojumiem redzams, ka prasītāja sagatavojusi un nosūtījusi atbildētājai zemes nomas līguma projektu, aicinot to parakstīt un iesniegt prasītājai(l.47.-55.lpp.). No 2015.gada 9.septembra 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(l.48.lpp.).

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 labprātīgi noslēgusi zemesgabala nomas līgumu, secināms, ka atbildētāja atsakās to noslēgt un ir pamatota prasība par līguma noslēgšanu tiesas ceļā.

Tiesa uzskata, ka minēto apsvērumu dēļ 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.

Tiesa atzīst, ka nomas maksa līgumā noteikta pamatoti.

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 226.68 EUR apmērā.

Atbildētājas pārstāvja vienīgais iebildumu par prasību saistīts ar to, ka atbildētāja nav dzīvojamās mājas īpašniece un līdz ar to viņai nav pienākums maksāt zemes nomas maksu.

Lietā nav strīds, ka /pers. B/ ir dzīvokļa īpašuma Nr.43 un 539/37877 domājamo daļu no kopīpašumā esošās daudzdzīvokļu mājas /adrese/, īpašniece (l. 26.-30.lpp.). Tātad viņā ir daudzdzīvokļu mājas kopīpašniece Civillikuma 1067.panta izpratnē.

Savukārt no Civillikuma 1071.panta izriet atbildētājas kā kopīpašnieces pienākums samērīgi ar viņas daļām maksāt atbildētājai zemes nomas maksu.

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 142.28 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4.70 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, taisot spriedumu, tiesa spriedumā nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nevar būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 193.pantu, tiesa

n o s p r i e d a:

Prasību apmierināt.

Atzīt, ka starp prasītāju VAS "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. 40003294758, un **/pers. B/**, personas kods /personas kods/, pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības **uz zemesgabalu /adrese/, nekustamā īpašuma kadastra Nr./numurs B/, 539/37877 daļām, kas atbilst 69,34 m^2 platībai, no 2008.gada 2.jūnija.**

Atzīt par noslēgtu starp VAS "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. 40003294758, kā IZNOMĀTĀJU un **/pers. B/**, personas kods /personas kods/, kā NOMNIEKU, **apbūvēta zemesgabala /adrese/, daļas nomas līgumu ar šādiem līguma nosacījumiem:**

"**2. Līguma priekšmets.**

2.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu zemesgabala 4873 m2 platībā (nekustamā īpašuma kadastra Nr./numurs F/) /adrese/, (turpmāk - Zemesgabals) daļu 69,34 m2 platībā (turpmāk - Zemesgabala daļa), kuras platība atbilst 539/37877 domājamām dalām no Zemesgabala un ir proporcionāli piesaistāma NOMNIEKAM piederošā dzīvokļa īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Zemesgabala lietošanas mērķis - trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve.

Zemesgabala robežas (saskaņā ar Zemesgabala robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu- Pielikums Nr.1) dabā NOMNIEKAM ir zināmas.

2.2. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemesgabala atrodas patstāvīgs būvju īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr./numurs G/), kura sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka (būves kadastra apzīmējums /numurs H/), kura pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos. NOMNIEKA īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr./adrese/ (nekustamā īpašuma kadastra Nr./numurs I/) nostiprinātas Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/, lēmuma datums: 02.06.2008.

2.3. īpašuma tiesības Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā uz Zemesgabalu nostiprinātas Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.l000 0042 1891, lēmuma datums: 08.01.2008.

Saskaņā ar 22.07.2008. aktu ,,Par valsts zemesgabala Rīgas rajonā, Stopiņu novadā, /adrese/, zemes kadastra Nr./numurs F/, 4964/37877 domājamo daļu, nodošanu Privatizācijas aģentūras valdījumā" Finanšu ministrijas valdījumā esošā Zemesgabala daļa samazinājusies līdz 32913/37877 domājamām daļām.

2.4. Saskaņā ar starp Finanšu ministriju un IZNOMĀTĀJU noslēgto Vienošanos par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu politikas izstrādē un īstenošanā Zemesgabala 32913/37877 domājamās daļas nodotas IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

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 2.2.punktā minēto dzīvokļa īpašumu.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi.

4. l. 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 izmantoti 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.

5.2. NOMNIEKAM jāmaksā IZNOMĀTAJAM 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, kurus 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 nodarītas citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai.

5.6. Būvniecība (jauna vai esošajā būvē) veicama:

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

5.6.2. pēc IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas saņemšanas, izstrādājot un saskaņojot (tai skaitā ar IZNOMĀTĀJU un pārējiem Zemesgabala kopīpašniekiem) 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.

6. Maksājumi.

6.1. Par iznomātās Zemesgabala daļas lietošanu, sākot no Līguma spēkā stāšanās dienas NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas niaksu 1,5% gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28 EUR (divdesmit astoņi euro) gadā (saskaņā ar

Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7. punktu), un nekustamā īpašuma nodokli.

Zemesgabala kadastrālā vērtība, kas noteikta uz 01.01.2016., ir 48535 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas vērtība ir 690,67 EUR, tātad, NOMNIEKS no Līguma spēkā stāšanās dienas maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu ir 28,00 EUR (divdesmit astoņi euro 00 centi) gadā, un nekustamā īpašuma nodokli 10,36 EUR (desmit euro 36 centi) gadā; kopa 38,36 EUR (trīsdesmit astoņi euro 36 centi) gadā.

Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus atbilstoši normatīvajiem aktiem NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar katru nomas 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 mainas 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 Līguma. Izmaiņas nomas maksas apmērā stājas spēkā ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos un/vai ar datumu, kad mainījusies nekustama īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme un/vai Zemesgabala kadastrālā vērtība.

6.3.Līguma 6.1.punktā noteikto maksājumu par Zemesgabala daļas lietošanu saskaņā ar IZNOMĀTAJA izrakstītu rēķinu ieskaitīt IZNOMĀTĀJA AS "SEB banka" norēķinu kontā Nr.LV22UNLA0002200609436, vai citā IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā norēķinu konta, katru gadu ne vēlāk kā līdz attiecīgā gada pirmā mēneša pēdējam datumam.

Ja NOMNIEKS no IZNOMĀTĀJA 10 (desmit) darba dienas pirms Līgumā noteiktā maksājumu termiņa iestāšanās 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 īpašuma tiesības uz Līguma 2.2.punktā minēto dzīvokļa īpašumu nostiprinātas zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda, t.i., no 02.06.2008. līdz Līguma spēkā stāšanās dienai saskaņā ar IZNOMĀTAJĀ izrakstītu rēķinu iemaksāt 10 (desmit) 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. un $7.^2$ punktos noteikto zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību tādā redakcijā, kāda bija speķa attiecīgajā perioda, par kuru tiek aprēķināta maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu:

6.4.1. par periodu no 02.06.2008. līdz 31.12.2009. - 1,5% gadā no Valsts zemes dienesta noteiktas Zemesgabala daļas vērtības privatizācijas vajadzībām. Valsts zemes dienesta noteikta Zemesgabala vērtība privatizācijas vajadzībām ir 27768 77 EUR. attiecīgi Zemesgabala daļas vērtība privatizācijas vajadzībām ir 395,16 EUR, tātad, maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu ir 5,93 EUR (pieci euro 93 centi) gadā;

64.2. par periodu no 01.01.2010. līdz 31.12.2010. - 1,5% gadā no Zemesgabala daļas kadastrālas vērtības. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2010 ir 62402 90 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 888,01 EUR, tātad, maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu ir 13,32 EUR (trīspadsmit euro 32 centi) gadā;

6.4.3. par periodu no 01.01.2011. līdz 31.03.2012. - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālas vērtības. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2011. un 01.01.2012. ir 55469,24 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 789,34 EUR, tātad, maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu ir 11,84 EUR (vienpadsmit euro 84 centi) gadā;

6.4.4. par periodu no 01.04.2012. līdz 31.12.2012. - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālas vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 14,23 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2012. ir 55469,24 EUR, attiecīgi Zemesgabala dajas kadastrālā vērtība ir 789,34 EUR, tātad, maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu ir 14,23 EUR (četrpadsmit euro 23 centi) gadā;

6.4.5. par periodu no 01.01.2013. līdz 31.12.2013. - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28,46 EUR gadā.

Zemesgabala kadastrāla vērtība uz 01.01.2013. ir 48535,59 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 690,67 EUR, tātad, maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu ir 28,46 EUR (divdesmit astoņi euro 46 centi) gadā;

6.4.6. 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 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2014, ir 48535 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 690,67 EUR, tātad, maksa par faktisko Zemesgabala daļas lietošanu ir 28,00 EUR (divdesmit astoņi euro 00 centi) gadā;

6.4.7. par periodu no 01.01.2015. līdz Līguma spēkā stāšanās dienai - 1,5 % gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28 EUR gadā. Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2015. un 01.01.2016. ir 48535 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 690,67 EUR, tātad, maksa par faktisko Zemesgabala dalās lietošanu ir 28,00 EUR (divdesmit astoņi euro 00 centi) gadā.

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

6.5. NOMNIEKS kompensē IZNOMĀTAJAM veiktos nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par Zemesgabala daļu, kuri, atbilstoši Stopiņu novada domes ikgadējiem nekustamā īpašuma nodokļa paziņojumiem, kuri veikti par laika periodu no dienas, kad īpašuma tiesības uz šī Līguma 2.2.punktā minēto dzīvokļa īpašumu nostiprinātas zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda, t.i., no 02.06.2008. līdz šī Līguma spēkā stāšanās dienai šādā apmērā:

6.5. 1. par periodu no 02.06.2008. līdz 31.12.2008.- 2,78 EUR (divi euro 78 centi) gadā;

6.5.2. par periodu no 01.01.2009. līdz 31.12.2009.- 3,47 EUR (trīs euro 47 centi) gadā;

6.5.3. par periodu no 01.01.2010. līdz 31.12.2010.- 4,34 EUR (četri euro 34 centi) gadā;

6.5.4. par periodu no 01.01.2011. līdz 31.12.2011.- 5,42 EUR (pieci euro 42 centi) gadā;

6.5.5. par periodu no 01.01.2012. līdz 31.12.2012.- 6,77 EUR (seši euro 77 centi) gadā;

6.5.6. par periodu no 01.01.2013. līdz 31.12.2013.- 8,47 EUR (astoņi euro 47 centi) gadā;

6.5.7. par periodu no 01.01.2014. līdz 31.12.2014.- 10,36 EUR (desmit euro 36 centi) gadā;

6.5.8. par periodu no 01.01.2015. līdz Līguma spēkā stāšanās dienai - 10,36 EUR (desmit euro 36 centi) gadā.

Nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu iemaksāt IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā norēķinu kontā 90(deviņdesmit) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.

6.6. Par Līgumā noteikto maksājumu 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.

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

7.2. Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS zaudē īpašuma tiesības uz Līguma 2.2. punktā minēto dzīvokļa īpašumu. NOMNIEKAM ir pienākums 5(piecu) darba dienu laikā informēt IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.2.punktā minēto dzīvokļa īpašumu.

Ja NOMNIEKS 5(piecu) darba dienu laikā neinformē IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.2.punktā minēto dzīvokļa īpašumu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības 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".

Parāda un tiesas izdevumu samaksa veicama prasītājas kontā:

AS „SEB banka", konta Nr. LV22UNLA0002200609436;

Swedbank AS, konta Nr. LV93HABA0551022075737;

Nordea Bank AB Latvijas filiāle, konta Nr. LV29NDEA0000080431945.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods personas kods, par labu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. 40003294758, zemes nomas maksas parādu 226.68 EUR par laiku no 2008.gada 2.jūnija līdz 2016.gada 28.aprīlim, tiesas izdevumus 146.98 EUR, kopā 373.66 EUR(trīs simtus septiņdesmit trīs euro 66 centus).

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

Spriedumu var pārsūdzēt 20(divdesmit) dienu laikā apelācijas kārtībā Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Talsu rajona tiesā.

Tiesnesis A. Jēkabsons