Lietas Nr. C08055714
Lietas arhīva Nr. CA-0355-15

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Madonā 2015.gada 3.decembrī

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija
tiesas sēdes priekšsēdētāja Dz.Apine
tiesneses R. Liepiņa un E.Sudāre
ar sekretāri S.Zosāri
piedaloties prasītāja pārstāvim /pers.S/
atbildētāja pārstāvim /pers.P/

izskatīja atklātā tiesas sēdē apelācijas kārtībā civillietu /pers. E/ prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/" par līgumsaistību izpildi un nomas maksas piedziņu sakarā ar atbildētāja SIA "/nosaukums/" apelācijas sūdzību par Alūksnes rajona tiesas 2015.gada 29.maija spriedumu, ar kuru prasība apmierināta daļēji.

Aprakstošā daļa

2014.gada 27.oktobrī /pers. E/ vērsies Alūksnes rajona tiesā ar prasības pieteikumu pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/" (turpmāk - atbildētājs) par līgumsaistību izpildi un nomas maksas piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2011.gada 2.augustā prasītājs /pers. E/ uz pirkuma līguma pamata no /pers. G/ iegādājies nekustamo īpašumu Nr. /adrese/. Īpašums iegādāts bez jebkādiem zemesgrāmatā reģistrētiem apgrūtinājumiem. Pārņemot īpašumu no /pers. G/ konstatēts, ka 2011.gada vasarā bez viņas jebkāda veida piekrišanas nedzīvojamajā telpā ierīkots apkures mezgls.

2011.gada 1.oktobrī prasītājs noslēdzis nomas līgumu ar SIA "/nosaukums/" par nedzīvojamās telpas iznomāšanu apkures mezgla uzturēšanai. Līgums stājās spēkā 2011.gada 1.oktobrī un bija spēkā līdz 2012.gada 30.septembrim vai arī līdz brīdim, kad tiek atbrīvotas telpas. Saskaņā ar līgumu nomniekam par iznomātās telpas nomu jāmaksā nomas maksa 1,31 Ls par kvadrātmetru jeb 90,52 Ls mēnesī, maksājumi jāveic ne vēlāk kā par tekošā mēneša 25.datumu. Par katru maksājuma kavējuma dienu nomnieks maksā līgumsodu 0,2% apmērā par katru nokavēto dienu no nesamaksātās summas.

Līdz 2012.gada 30.aprīlim SIA "/nosaukums/" savas līgumsaistības izpildīja, bet ar 2012.gada 1.maiju maksājumu veikšanu pārtrauca. 2012.gada 23.aprīlī izsūtīts atbildētājas paziņojums par nedzīvojamo telpu nomas līguma uzteikumu ar 2012.gada 30.aprīli. Nomas līguma 6.4. punkts noteic, ka, beidzoties nomas līguma darbības termiņam, vai arī līguma laušanas gadījumā, nomnieka pienākums ir ar saviem spēkiem un par saviem līdzekļiem novākt uzstādītās iekārtas, ja puses nav vienojušās, ka iznomātājs to pērk, kā arī pilnībā norēķināties ar iznomātāju un atbrīvot telpu. Šis nomas līguma punkts sasaucas ar nomas līguma 2.1. punktu, kas noteic tā darbības termiņa beigas atkarībā no nosacījuma izpildes laika par telpu atbrīvošanu. Līdz pat šim laikam līguma 6.4. punkts nav izpildīts. Kontekstā ar līguma 2.1.punktu uzskatāms, ka nomas līguma darbība turpinās. Tikpat lielā mērā kā līdz 2012.gada 30.aprīlim, prasītājam piederošais nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar sveša īpašuma atrašanos tajā, kas padara tā lietošanu prasītāja paredzētajiem mērķiem par neiespējamu.

Prasītājs lūdz tiesu piedzīt no SIA "/nosaukums/" par labu viņam nomas maksas parādu 3863,95 EUR, līgumsodu 3408,78 EUR, kopā 7272,73 EUR, kā arī visus tiesāšanās izdevumus.

SIA "/nosaukums/" paskaidrojumā norādīts, ka prasību neatzīst pilnībā un uzskata, ka nekustamajam īpašumam – nedzīvojamajai telpai Nr./adrese/, kas reģistrēta zemesgrāmatā, ir nodibināta reālnasta – pie neapdzīvojamās telpas piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļa mājas, tātad prasītāja apgalvojums, ka viņš iegādājies īpašumu bez jebkādiem apgrūtinājumiem, ir nepatiess. /pers. G/, iegādājusies nekustamo īpašumu, kurā atradās divi "UNIVERSAL" tipa apsildes katli.

2008.gada maijā mājās /adrese/ tika uzstādīt jauni siltummezgli un māja pieslēgta pilsētas siltumapgādei, ko nodrošina AS "/nosaukums/". Konkrētajā gadījumā vecie siltummezgli tika nomainīti uz jauniem, neveicot nekādu pārbūvi. Līdz 2011.gada septembrim visas šī pagraba telpas izmantoja mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki, jo funkcionāli telpa Nr. 19 nebija nodalīta no pārējās pagrabtelpas.

2011.gada 1.oktobra līgums ticis noslēgts piespiedu kārtā, jo prasītājs atteicies ielaist telpās speciālistus. Nomas maksa 1,31 Ls par vienu kvadrātmetru bijusi neadekvāti augsta.

No 2011.gada 1.janvāra spēkā ir stājies Dzīvokļa īpašuma likums, kura 4.panta pirmās daļas 1.punktā ir noteikts, kas ietilpst kopīpašumā, tāpēc SIA "/nosaukums/" minētās telpas vispār nav nepieciešams nomāt, jo tās ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums.

2015.gada 21.maija tiesas sēdē prasītāja pārstāvis /pers.S/ iesniedza pieteikumu par prasības summas palielinājumu par laika periodu no 2014.gada 26.oktobra līdz 2015.gada 21.maijam, lūdzot piedzīt no SIA "/nosaukums/" nomas maksu no 2012.gada 1.maija līdz 2015.gada 21.maijam 4852,00 EUR, līgumsodu 3408,78 EUR par laika posmu no 2012.gada 1.maija līdz 2014.gada 26.oktobrim, kopā 8261,57 EUR, kā arī visus ar tiesāšanu saistītos izdevumus.

Ar Alūksnes rajona tiesas 2015.gada 29.maija spriedumu daļēji apmierināta /pers. E/ prasība pret SIA "/nosaukums/" par līgumsaistību

izpildi, nomas maksas piedziņu. No SIA "/nosaukums/" par labu /pers. E/ pilnībā piedzīts nomas maksas parāds 4852 EUR, līgumsods piedzīts daļēji - 485,20 EUR apmērā, kā arī piedzīti tiesas izdevumi 848,52 EUR apmērā. Pārējā daļā par līgumsoda piedziņu prasība noraidīta.

Tiesa norādīja, prasība ir celta par nomas līguma izpildīšanu, līdz ar to tiesai nav tiesiska pamata izvērtēt nedzīvojamās telpas Nr. /adrese/, īpašuma tiesību tiesisko pamatu.

No Tiesu informācijas sistēmas datiem tiesa konstatēja, ka Vidzemes apgabaltiesa izbeigusi tiesvedību civillietā pret /pers. E/ un citiem par nekustamā īpašuma atsavināšanas līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem, kopīpašuma tiesību atzīšanu uz neapdzīvojamajām telpām, tātad jautājums par neapdzīvojamās telpas Nr. /adrese/, īpašuma tiesībām jau ir izlemts un nav tiesiska pamata to pārskatīt.

Tiesa konstatēja, ka ar zemesgrāmatu apliecību ir pierādīts, ka prasītajam pieder īpašuma tiesība uz neapdzīvojamo telpu /adrese/ Nr. 19 (katlu māja ar skursteni) 69,1 kvadrātmetru platībā jeb 691/9865 kopīpašuma domājamās daļas. Prasītāja īpašuma tiesības nav apstrīdētas. Minētā telpa nav atzīta par mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopīpašumu, tāpēc saskaņā ar Civillikuma 994.panta pirmo daļu prasītājam nebija tiesisku šķēršļu šīs telpas iznomāšanai SIA "/nosaukums/".

2011.gada 1.oktobrī starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku tika noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās telpas Nr. /adrese/, kopējā platība 69,1 m^2 un nomniekam par iznomātās telpas nomu ir jāmaksā nomas maksa 1,31 Ls par m^2, t.i. 90,52 Ls jeb 128,80 EUR mēnesī. Nomas līgums tika izbeigts pēc atbildētājas uzteikuma 2012.gada 23.aprīlī a r 2012.gada 30.aprīli. Līgumu izbeidzot, SIA "/nosaukums/" neizpildīja līguma 6.4.punktu un prasītājam piederošajā nedzīvojamā telpā joprojām atrodas mājas apkures mezgls.

Tiesa atzina, ka līgumā SIA "/nosaukums/" ir uzņēmusies saistību izvākt apkures mezgla iekārtas no prasītājam piederošā nekustamā īpašuma līguma izbeigšanas vai laušanas gadījumā. Tā kā SIA "/nosaukums/" neizpildīja pienākumu novākt uzstādītās iekārtas, un faktiski prasītājam piederošais nekustamais īpašums arī pēc līguma uzteikšanas tika izmantots iekārtu uzturēšanai, tiesa atzina, ka atbildētājai ir jāmaksā noligtā maksa par telpu lietošanu.

Tiesa noraidīja SIA "/nosaukums/" pārstāves iebildumus, ka līgumā ir noteikta nesamērīga cena par telpu nomu, jo puses vienojoties ir noteikušas nomas maksu. Tiesa secināja, ka ir tiesisks pamats piedzīt no SIA "/nosaukums/" prasītāja labā maksu par telpu lietošanu laika periodā no 2012.gada 1.maija līdz 2015.gada 21.maijam 4852,00 EUR apmērā.

Tiesa atzina, ka līguma 7.3. punktā noteiktais un prasītāja aprēķinātais līgumsods 3408,00 EUR apmērā par laika periodu no 2012.gada 1.maija līdz 2014.gada 26.oktobrim ir nesamērīgs, jo arī pats atbildētājs ir vilcinājies ar šī strīda atrisināšanu, iesniedzot prasības pieteikumu par līguma saistību izpildi tikai pēc vairāk nekā diviem gadiem no līguma uzteikšanas un par visu šo laiku aprēķinot līgumsodu, tāpēc tiesa ir apmierinājusi prasību daļā par nomas maksas piedziņu. Bez tam tiesa ņēmusi vērā arī to, ka /adrese/, atrodas arī pašam prasītājam piederošais dzīvoklis, līdz ar to arī paša prasītāja interesēs ir apkures mezgla lietošana, lai varētu nodrošināt dzīvokļa siltumapgādi.

Samazinot līgumsodu, tiesa ņēma vērā Civillikuma 1.pantā noteikto, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības un samazināja pieprasīto līgumsoda apmēru līdz 10% no pamatsummas, t.i. 485,20 EUR.

Par Alūksnes rajona tiesas 2015.gada 29.maija spriedumu apelācijas sūdzību iesniedza atbildētājs SIA "/nosaukums/", lūdzot atcelt Alūksnes rajona tiesas spriedumu un noraidīt prasītāja prasību apmierinātajā daļā.

Atbildētājs norāda, ka tiesas secinājumi par nomas līguma 6.4.punkta neizpildi ir nepatiesi un paskaidro, ka nomas lūguma 6.4.punkts paredz atbildētāja pienākumu līguma laušanas gadījumā novākt uzstādītās iekārtas. Taču atbildētājs ir uzteicis līgumu pirms nomas līgumā noteiktā termiņa, un proti – 2012.gada 23.aprīlī ticis sastādīts un izsūtīts atbildētāja paziņojums par līguma uzteikumu ar 2012.gada 30.aprīli, pamatojoties uz līguma 6.3.punktu.

Atbildētājs paskaidro, ka jau pirms nomas līguma noslēgšanas strīdus telpā atradās apkures mezgla iekārtas un kalpoja kā telpas neatņemama sastāvdaļa. SIA "/nosaukums/" neuzskatīja, ka novākt šīs uzstādītās iekārtas ir līguma 6.4.punktā noteiktais pienākums, tāpēc telpa ar visiem tās piederumiem, kas atradās tajā uz līguma slēgšanas brīdi, tika nodota prasītājam. Slēdzot līgumu, SIA "/nosaukums/" paredzēja sev labvēlīgu 6.3.punktu, kas paredzēja nomnieka tiesības uzteikt līgumu pirms termiņa, gadījumā, ja zūd nepieciešamība strīdus telpu nomāt, kas šajā gadījumā arī tika izdarīts.

Atbildētāja ieskatā, tiesa līguma noteikumus skatījusi atrauti no konteksta, neiedziļinoties kāds bija līguma slēgšanas mērķis. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka SIA "/nosaukums/" ir dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieks, kuram Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka obligātās pārvaldīšanas darbības un viena no tām ir siltumenerģijas piegāde.

No 2008.gada jūlija strīdus telpā ievietotais siltummezgls piederēja Alūksnes pašvaldībai, taču, tā kā visi dzīvokļu īpašumi tika privatizēti, izskanēja viedoklis siltummezglu atsavināt. SIA "/nosaukums/" kā pārvaldnieks, izrādot labas gribas žestu un domu to uzlabot, jau priekšlaicīgi noslēdza ar prasītāju nomas līgumu. Diemžēl strīdus telpā esošo siltummezglu atsavina AS "/nosaukums/". Tā kā siltummezgls netika nodots dzīvokļu īpašnieku īpašumā, zuda iemesls, kamdēļ tika izrādīta dzīvokļu īpašnieku labā griba un SIA "/nosaukums/" uzteica līgumu.

Atbildētājs norāda, ka tiesa nav vērtējusi arī apstākli, vai strīdus telpas lietošana bija no SIA "/nosaukums/" puses ar personīgu raksturu, vai tomēr viņi slēdza nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā un darbojoties viņu interesēs.

Tiesa nepamatoti apmierināja prasību, nepamatoti piedzina naudas līdzekļus no SIA "/nosaukums/" un secīgi no dzīvokļu īpašnieku kopības, kuras sastāvā ir arī pats prasītājs. Faktu, ka telpa ir nepieciešama tieši dzīvokļu īpašniekiem, pierāda arī starp prasītāju un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību noslēgtā vienošanās par piekļuvi dzīvojamās mājas /adrese/ inženierkomunikācijām, kas paredzēja dzīvokļu īpašnieku netraucētu piekļuvi strīdus telpā esošajām inženierkomunikācijām bez maksas.

Atbildētājs norāda, ka tiesa nav ņēmusi vērā Civilprocesa likuma 93.pantā noteikto, ka katram ir jāpierāda fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus, jo izņemot faktu, ka apkures mezgla iekārtas vēl joprojām atrodas strīdus telpās, prasītājs nav pierādījis, ka SIA "/nosaukums/" līdz pat šim brīdim uz līguma pamata izmanto šīs telpas, līdz ar to tiesai nebija pamata apmierināt prasību.

Atbildētājs uzskata, ka tiesa ir piedzinusi nepamatoti augstu līgumsodu. Atsaucās uz tiesu praksi un paskaidro, ka līgumsods nav līdzeklis uz kā rēķina kreditors ir tiesīgs iedzīvoties. Tā uzdevums ir ietekmēt parādnieka saistību izpildi. Konkrētās lietas ietvaros SIA "/nosaukums/" bija spiesti noslēgt nomas līgumu, lai nodrošinātu sev obligātos mājas pārvaldīšanas pienākumus uzliekot sev papildus izdevumus nomas maksas apmērā, kas pēcāk netiek iekasēti no dzīvojamās mājas iedzīvotājiem, tāpēc godprātīgi līgumsoda apmēru samazināt zem 10 procentu robežas no galvenās prasības, ja vien prasība kaut daļā būtu atzīstama par pamatotu.

Ņemot vērā, ka tiesa nepamatoti apmierinājusi prasītāja prasību par līgumsaistību izpildi, nomas maksas piedziņu, secīgi nav pamata piedzīt no atbildētāja tiesas izdevumus 848, 52 EUR apmērā.

Tiesas sēdē atbildētāja pārstāvis /pers.P/uzturēja apelācijas sūdzību pēc tajā norādītajiem argumentiem.

Prasītāja pārstāvis /pers.S/uzturēja prasību tādā apmērā, kā pirmās instances tiesa to ir apmierinājusi, apelācijas sūdzību lūdza noraidīt kā nepamatotu.

Motīvu daļa

Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, pārbaudījusi pierādījumus un novērtējusi apelācijas sūdzības motīvus, Civillietu tiesu kolēģija secina, ka /pers. E/ prasība par nomas maksas un līgumsoda piedziņu apmierināma daļēji – par laika posmu no 2012.gada 1.maija līdz 2012.gada 30.septembrim, tas ir, par līgumā noteikto nomas termiņu, bet pārējā daļā par nomas maksas piedziņu sākot no 2012.gada 1.oktobra prasība noraidāma kā nepamatota.

Strīda būtība tiesu kolēģijas ieskatā ir par sekojošiem apstākļiem:

1) vai ir pamatoti prasītāja apgalvojumi, ka viņš iegādājies nekustamo īpašumu bez apgrūtinājumiem;
2) vai pušu starpā noslēgtais līgums atbilst nomas līgumam pēc būtības,
3) vai ir pamatots prasītāja apgalvojums, ka nomas līgums tiek izbeigts tikai tad, ja atbildētājs izvāc no prasītājam piederošajām telpām siltumapgādes iekārtas.

[1] Tiesu kolēģija uzskata par nepamatotu prasītāja norādīto, ka viņš iegādājies īpašumu bez apgrūtinājuma.

Lietā ir pierādīts, ka prasītājam piederošā pagraba telpa ar Nr.19 ir katlu māja ar skursteni. Strīdus telpā vienmēr ir atradušās daudzdzīvokļu mājas /adrese/, apkures iekārtas, un par to iznomātājs, prasītājs /pers. E/, ir zinājis gan šo telpu iegūstot īpašumā, gan to nododot nomā.

To pierāda sekojoši dokumenti:

- Alūksnes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma noraksti, no kuriem redzams, ka /pers. E/ īpašums ar kadastra numuru /numurs A/ir neapdzīvojamās telpas īpašums – katlu māja ar skursteni (lietas 11., 42.lapa);
- 2004.gada 5.maija pamatlīdzekļu nodošanas – pieņemšanas akts, ar kuru SIA "/nosaukums/" ir nodevis /adrese/māju vecākajam /adrese/ pagrabstāvā iebūvēto katlu māju (lietas 43.lapa).
- pirkuma līgums starp iepriekšējo katlu mājas īpašnieci /pers. G/ un prasītāju /pers. E/ pierāda, ka 2011.gada 2.augustā prasītājs ir nopircis tieši šādu īpašumu – katlu māju ar skursteni ar kopējo platību 69,1 m^2. Līgumā norādīts, ka /pers. E/ kā Pircējs ir apliecinājis, ka ir apskatījis un pārbaudījis neapdzīvojamās telpas īpašumu (lietas 44.-47.lapa).

Minētie dokumenti pierāda, ka /pers. E/ ir apzinājies, ka faktiski viņš nopērk īpašumu ar apgrūtinājumu, jo īpašumā no pašiem tā pirmsākumiem ir atradušās apkures iekārtas, kas kalpojušas visai dzīvokļu īpašnieku kopībai jau pirms īpašumu iegādājās /pers. E/.

[1.1] Ar pušu paskaidrojumiem lietā ir pierādīts, ka arī uz pirkuma līguma slēgšanas brīdi starp /pers. E/ un /pers. G/ 2011.gada 2.augustā strīdus telpās atradās siltummezgls, ar kuru tiek nodrošināta siltumapgāde visai daudzdzīvokļu mājai, tajā skaitā, pašam prasītājam, kuram mājā /adrese/ pieder divi dzīvokļi.

Tiesu kolēģijas ieskatā nav nozīmes apstāklim, kādas tieši siltumpadeves ierīces atrodas /pers. E/ piederošajā īpašumā, kā dažādos dokumentos šī telpa tiek dēvēta (katlu māja ar skursteni, kurtuve), bet būtiski ir tas, ka šī telpa savu nozīmi kā mājas apkures sistēmas daļa nav mainījusi. Zemesgrāmatā ierakstītais telpas nosaukums pēc savas būtības un siltumpadeves sistēmu atrašanās strīdus telpā pats par sevi ir uzskatāms par šī nekustamā īpašuma apgrūtinājumu, jo īpašums kalpo ne tikai tā īpašniekam /pers. E/, bet visai daudzdzīvokļu mājas īpašnieku kopībai kā telpa, kurā ievietots apkures mezgls, bez kura dzīvojamā māja nevar normāli funkcionēt.

[1.2] Civillikuma 1036.pants nosaka, ka īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību pār lietu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta sevišķi noteiktiem aprobežojumiem.

Apkures iekārtu atrašanās iegādātajā nekustamajā īpašumā, pircējam par to zinot, ir uzskatāma par īpašuma aprobežojumu Civillikuma 1036.panta izpratnē neatkarīgi no apstākļa, vai tas kā apgrūtinājums ir reģistrēts zemesgrāmatā.

Līdz ar to tiesu kolēģija atzīst, ka nav pamatoti un ir pretrunā ar lietā esošajiem pierādījumiem prasītāja argumenti, ka īpašums iegādāts bez jebkādiem zemesgrāmatā reģistrētiem apgrūtinājumiem, un, ka tikai 2011.gada vasarā, pārņemot īpašumu no /pers. G/, konstatēts, ka bez īpašnieka jebkāda veida piekrišanas nedzīvojamajā telpā ierīkots apkures mezgls.

[2] 2011.gada 1.oktobrī starp prasītāju un atbildētāju par strīdus telpām noslēgts nedzīvojamās telpas nomas līgums (lietas 8.-10.lapa).

Civillikuma 2112.pants nosaka, ka noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķiruma līgums – īre.

Civillikuma 2130.pants nosaka, ka lietas iznomātājam vai izīrētājam jānodod lieta nomniekam vai īrniekam; viņam jādod iespēja to lietot un nomniekam ievākt no tās augļus.

No minētā izriet, ka nomas līguma būtība ir augļu ievākšana no lietas nomas, taču izskatāmajā lietā nav iegūti pierādījumi, ka atbildētājs kā nomnieks guva sev labumu no lietas lietošanas. Tiesu kolēģija atzīst par pamatotiem atbildētāja iebildumus, ka nomas līgums tika parakstīts iedzīvotāju interesēs, lai varētu uzsākt apkuri, jo /pers. E/ neielaida SIA "/nosaukums/" pārstāvjus ieriču regulēšanai.

[2.1] Ar pušu paskaidrojumiem tiesas sēdē apelācijas instances tiesā un arī pirmās instances tiesā, 2014.gada 17.septembra vienošanos par piekļuvi pie dzīvojamās mājas /adrese/ inženierkomunikācijām, ir pierādīts, ka strīdus nomas līguma slēgšanas brīdī atbildētājs SIA "/nosaukums/" bija spiests parakstīt nomas līgumu, jo prasītājs radīja dažādus šķēršļus piekļūšanai siltummezglam (liets 98.-100.lapa). Līdz ar to atbildētājs SIA "/nosaukums/" mājas iedzīvotājus nevarēja nodrošināt ar apkuri, kas ir atbildētāja kā mājās /adrese/ apsaimniekotāja pienākums un ko pierāda līgums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu (lietas 86.-97.lapa).

[2.2] Līdz ar to tiesu kolēģija secina, ka 2011.gada 1.oktobra nomas līgums neatbilst nomas līguma būtībai par iespēju telpu lietot, ievākt augļus no iznomātās lietas, taču tiesas kolēģija ņem vērā, ka pretprasību par nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu atbildētājs nav cēlis. Tāpat atbildētājs nav cēlis pretprasību par līguma izbeigšanu pirms tā termiņa notecējuma.

Civillietu tiesu kolēģija nepievienojas atbildētāja iebildumiem un pirmās instances tiesas argumentiem par to, ka lietā nav strīda par to, ka pušu starpā noslēgtais nomas līgums tika izbeigts pēc atbildētāja uzteikuma 2012.gada 23.aprīlī ar 2012.gada 30.aprīli, jo pirmās instances tiesas tālākie secinājumi par nomas maksas piedziņu ir pretrunā ar šo atzinumu.

Atbildētājs uzteikumu balstījis uz nomas līguma 6.3.punktu, kas nosaka, ka nomnieks izbeidz līgumu pirms termiņa, par to vienu nedēļu iepriekš rakstiski brīdinot iznomātāju, ja zūd nepieciešamība nomniekam telpas nomāt (lietas 9., 14.lapa).

Līgumtiesības ļauj pusēm vienoties par iespēju izbeigt līgumu vienpusēji, nosakot, ka pielīgtie līguma izbeigšanas noteikumi nav pretrunā imperatīvajām tiesību normām, tas ir, puses var vienpusēji izbeigt terminēto līgumu pirms termiņa, ja šādas pušu tiesības ir noteiktas līgumā, vai ierosināt līguma izbeigšanu tiesā.

Tiesu kolēģija norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 1588.pantu, kas nosaka, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otra piekrišanas, divpusēji noslēgtu līgumu var izbeigt pusēm vienojoties. Kaut arī atbildētājs nomas līgumu 2012.gada 23.aprīlī uzteica, /pers. E/ kā iznomātājs līguma uzteikumu nepieņēma, ko apliecina 2012.gada 26.aprīļa atbilde uz uzteikumu (lietas 15.lapa), 2012.gada 8.augusta un 26.septembra brīdinājumi (lietas 18., 20.lapa).

Tiesu kolēģija atzīst, ka atbildētāja uzteikums nav tiesisks, jo tajā nav pamatots, kā izpaužas apstāklis, ka ir zudusi nepieciešamība telpas nomāt. Atbildētājam par līguma pirmstermiņa izbeigšanu bija jāceļ prasība tiesā, ja iznomātājs nepiekrita līguma izbeigšanai.

[2.3] Līdz ar to tiesai ir saistošas prasības izskatīšanas robežas saskaņā ar Civilprocesa likuma 192.pantu un nav pamata lemt par līguma atzīšanu par spēkā neesošu vai par tā pirmstermiņa izbeigšanu. Tomēr uz atbildētāja ierunas pamata tiesu kolēģijai ir pamats lemt par to, vai līgums ir izbeigts ar termiņa notecējumu.

Civillikuma 2165.pants nosaka, ka nomas vai īres līgums, kas aprobežots ar tikai pārejošu mērķi vai ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad sasniegts mērķis vai notecējis termiņš.

2011.gada 1.oktobra nedzīvojamās telpas nomas līguma 2.1.punkts nosaka, ka nomas līgums stājas spēkā 2011.gada 1.oktobrī un ir spēkā līdz 2012.gada 30.septembrim, vai līdz brīdim, kad tiek atbrīvotas telpas.

Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka 2011.gada 1.oktobra nedzīvojamās telpas nomas līgums ir terminēts līgums, noslēgts par laika posmu no 2011.gada 1.oktobra līdz 2012.gada 30.septembrim un tikai par šo laika posmu no nomnieka var prasīt līguma izpildi – nomas maksas samaksu un līgumsodu par termiņā nesamaksāto nomas maksu.

[3] Civillietu tiesas kolēģija noraida kā nepamatotus prasītāja argumentus, ka, beidzoties līguma darbības termiņam vai laužot līgumu atbildētāja pienākums bija atbrīvot telpas, ka nomas līgums ir spēkā pamatojoties uz līgumā ierakstīto noteikumu – "..līdz brīdim, kad tiek atbrīvotas telpas."

2011.gada 1.oktobra nomas līguma 1.1.punktā kā līguma priekšmets norādīts "..daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas /adrese/…ar kopējo platību 69,1 m^2, turpmāk saukta, Telpa, kura tiek izmantota apkures mezgla uzturēšanai." (lietas 8.lapa).

Tātad jau pats nedzīvojamās telpas nomas līgums nosaka telpas izmantošanas mērķi – apkures mezgla uzturēšanai, kas atbilst iznomātāja nopirktās telpas būtībai – katlu māja ar skursteni, līdz ar to nav pamatots /pers. E/ iebildums, ka, uzsakot līgumu, atbildētājam kā nomniekam siltumpadeves iekārtas no telpas bija jāizvāc.

[3.1] Civillikuma 2152.pants nosaka: Pēc nomas vai īres izbeigšanās nomniekam vai īrniekam jāatdod atpakaļ iznomātā vai izīrētā telpa ar visiem tās piederumiem, cik iespējams labā stāvoklī.

Līdz ar to līguma 6.4.punktā uzliktais pienākums neatbilst nomas līguma būtībai. Šādas darbības rezultātā tiktu izmainīta /pers. E/ piederošā telpa, no katlu mājas ar skursteni to pārveidojot par citādu nedzīvojamu telpu, kas nav atbildētāja kā nomnieka pienākums.

SIA "/nosaukums/" iebildumi, ka 2012.gada 1.oktobrī tā saņēma nomā telpu ar tajā esošajām siltumpadeves iekārtām un tādu šo telpu iznomātājam /pers. E/ arī atstāja, ir pamatoti, tas atbilst Civillikuma 2152.panta noteikumiem par to, ka pēc nomas vai īres līguma izbeigšanās iznomātā lieta jāatdod ar visiem tās piederumiem, cik iespējams labā stāvoklī.

[3.2] Tulkojot nomas līguma 2.1.punktu par līguma darbības termiņu un 6.4.punkta noteikumus par iekārtu izvākšanu, tiesu kolēģija piemēro Civillikuma 1509.panta noteikumus, kas nosaka, ka divpusēji darījumi, kas uzliek kādus pienākumus abām pusēm, šaubu gadījumā iztulkojami tam par ļaunu, kurš attiecīgā gadījumā ir kreditors un kuram tādēļ vajadzēja izteikties skaidrāk un noteiktāk.

Tā kā nomas līguma laikā SIA "/nosaukums/" nekādas iekārtas netika uzstādījuši, tiesu kolēģija atzīst, ka viņiem nav arī pienākuma iekārtas izvākt, vēl jo vairāk iekārtas, kas atradās telpā nomas līguma noslēgšanas laikā un pirms tam. Pamatotas ir atbildētāja iebildes, ka SIA "/nosaukums/" kā nomniekam būtu bijis pienākums izvākt tās iekārtas, kas uzstādītas no jauna nomas līguma darbības laikā. Tā kā jaunas iekārtas netika uzstādīts, atbildētājs pamatoti uzskatīja, ka līguma 6.4.punkts tam nav saistošs.

[3.3] Bez tam, atzīstot, ka nomas līgums izbeigts ar termiņa notecējumu 2012.gada 30.septembrī, tiesu kolēģija ņem vērā pušu faktiskās darbības pēc šī datuma:

1) laika posmā no 2012.gada 26.septembra, kad prasītājs nosūtīja atbildētājam pēdējo brīdinājumu par nomas maksas samaksu par līguma darbības termiņu (lietas 20.lapa), pret atbildētāju nav celtas pretenzijas par nomas maksas piedziņu pēc nomas līguma termiņa. Šāda rīcība norāda, ka prasītājs kā iznomātājs faktiski ir atzinis, ka nomas līguma ir izbeidzies ar termiņa notecējumu;

2) mēnesi pirms šīs prasības celšanas tiesā 2014.gada 17.septembrī starp atbildētāju un dzīvojamās mājas /adrese/dzīvokļu īpašnieku kopību Vidzemes apgabaltiesā skatītās civillietas Nr.C05059012 par īpašuma tiesību atzīšanu ietvaros ir noslēgta vienošanās par piekļuvi dzīvojamās mājas /adrese/, inženierkomunikācijām (lietas 98.-100.lapa).

Ar šo vienošanos ir noteikta piekļuves kārtība /pers. E/ piederošajai telpai /adrese/, kas vienošanās tekstā dēvēta par kurtuvi (nevis katlu māju ar skursteni kā tas norādīts zemesgrāmatā), bet pēc adreses un kvadratūras atbilst telpai, par ko slēgts strīdus nedzīvojamās telpas nomas līgums.

Vienošanās 2.punkts paredz, ka /pers. E/ neliks šķēršļus un netraucēs dzīvojamās mājas vecākajam, apsaimniekotājam, pārstāvim un atbildīgajām institūcijām apsaimniekot un uzturēt lietošanas kārtībā inženierkomunikācijas, kas atrodas kurtuves telpās. Savukārt vienošanās 4.punkts nosaka, ka noteiktā lietošanas tiesība ir bezatlīdzības.

Tiesu kolēģija secina, ka 2014.gada 17.septembra vienošanās saturs ir pretrunā ar celto prasību par nomas maksas piedziņu, jo ar vienošanos lietošanas tiesība ir noteikta kā bezatlīdzības darījums un paredz bezatlīdzības piekļuves tiesības strīdus telpai atbildētājam kā apsaimniekotājam. Vienošanās atzīstama par jaunu tiesisko attiecību nodibināšanu rakstveidā, kas faktiski šādā veidā pastāvēja jau no 2012.gada 1.oktobra līdz vienošanās slēgšanai.

Ņemot vērā visus iepriekš minētos apstākļus, tiesu kolēģija atzīst, ka prasība apmierināma par nomas maksas parāda piedziņu par laika posmu no 2012.gada maija līdz 2012.gada 30.septembrim, tas ir par nedzīvojamās telpas nomas līguma darbības termiņu. Saskaņā ar prasītāja aprēķinu, ko atbildētājs pēc būtības nav apstrīdējis, nomas maksas parāds par maiju, jūniju, jūliju, augustu un septembri kopā sastāda 643,99 EUR, līgumsods par laika posmu no 2012.gada maija līdz 2012.gada 30.septembrim sastāda 39,33 EUR (lietas 16.lapa). Līgumsods šādā apmērā nav uzskatāms par nesamērīgu, jo nesasniedz 10 % no parāda summas.

Pārējā daļā par nomas maksas parāda 4208,80 EUR un līgumsoda 3369,45 EUR piedziņu prasību noraidāma kā nepamatota, jo 2011.gada 1.oktobra līguma termiņš ir notecējis, bet jauns līgums netika noslēgts.

Visu iepriekš minēto apsvērumu dēļ tiesu kolēģija nepievienojas pirmās instances tiesas spriedumam daļā, ar kuru atzīts, ka pamatojoties uz līguma 6.4.punktu nedzīvojamo telpu nomas līgums turpinājās arī pēc nomas līguma termiņa beigām un piedzīta nomas maksa pēc 2012.gada 1.oktobra. Tiesu kolēģijas ieskatā pirmās instances tiesa spriedumā nav pilnībā izvērtējusi nomas līguma būtību un tā noslēgšanas apstākļus. Pirmās instances tiesa taisījusi pretrunīgu spriedumu no vienas puses atzīstot, ka lietā nepastāv strīds, ka nomas līgums tika izbeigts pēc atbildētāja uzteikuma ar 2012.gada 30.aprīli, bet no otras puses piedzenot no atbildētāja nomas maksu pēc līguma izbeigšanas, neņemot vērā 2014.gada 17.septembrī noslēgto vienošanos par bezatlīdzības piekļuvi strīdus telpām.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam – proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Apmierinātā prasījumu daļa no visas prasījumu kopsummas procentuāli sastāda 8,27 %. Prasītāja tiesāšanās izdevumus proporcionāli prasījumu apmierinātajai daļai sastāda 136,51 EUR, kur aprēķinā sekojošs:

prasītāja tiesas izdevumi kopā sastādīja: valsts nodeva 524,38 EUR+31,64 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR (lietas 7., 28., 65., 68.lapa), kopā 560,72 EUR x 8,27 % = 46,37 EUR

ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1090 EUR (lietas 22.lapa), x 8,27 % = 90,14 EUR, kopā tiesāšanās izdevumi 46,37 + 90,14 = 136,51 EUR

Atbildētāja tiesas izdevumi ir sekojoši:

valsts nodeva par apelācijas sūdzības iesniegšanu 448,23 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR (lietas 107., 108.lapa), kopā 452,93 EUR x 91,73 % (prasījumu noraidītā procentuālā daļa) = 415,47 EUR

ar lietas vešanu saistītie izdevumi 242 + 363 EUR (lietas 120., 121.lapa), kopā 605,00 EUR x 91,73% = 554,97 EUR, kopā tiesāšanās izdevumi sastāda 415,47 + 554,97 = 970,44 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 39., 42.pantu par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kas kopā sastāda 16,09 EUR (lietas 1., 2.lapa) mīnus pušu iemaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 9,40 EUR. Piedzenamie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ir 6,69 EUR, kas attiecīgi sadalāmi proporcionāli prasījumu apmierinātajai un noraidītajai daļai un sastāda prasītājam 6,14 EUR un atbildētājam 0,55 EUR.

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

Rezolutīvā daļa

Vadoties no Civilprocesa likuma 432.-434.panta, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda

Apmierināt daļēji /pers. E/ prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/" par līgumsaistību izpildi, nomas maksas un līgumsoda piedziņu.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, par labu /pers. E/, personas kods, /personas kods/ 819,83 EUR (astoņi simti deviņpadsmit *euro* 83 centi), tajā skaitā:

nomas maksas parādu par laika posmu no 2012.gada maija līdz 2012.gada 30.septembrim 643,99 EUR,

līgumsodu par laika posmu no 2012.gada maija līdz 2012.gada 30.septembrim 39,33 EUR,

tiesāšanās izdevumus proporcionāli prasījumu apmierinātajai daļai 136,51 EUR.

Pārējā daļā par nomas maksas parāda 4208,80 EUR un līgumsoda 3369,45 EUR piedziņu prasību noraidīt.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods, /personas kods/, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, tiesāšanās izdevumus proporcionāli prasījumu noraidītajai daļai 970,44 EUR (deviņi simti septiņdesmit *euro* 44 centi).

Piedzīt no /pers. E/, personas kods, /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 6,14 EUR (seši *euro* 14 centi).

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,55 EUR (55 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ieskaitāmi: saņēmējs Tiesu administrācija, /adrese/ b, Rīga, reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, konta Nr. /konta numurs/, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, iemaksas mērķis: 21499, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr. C 08055714.

Sprieduma labprātīgai izpildei noteikt termiņu 10 dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.
Maksājumu apliecinošais dokuments par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piedziņu iesniedzams Vidzemes apgabaltiesā minētajā termiņā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā 30 dienu laikā no pilna sprieduma pieejamības dienas 2015.gada 17.decembra.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja

Dz.Apine

Tiesnese

R.Liepiņa

Tiesnese

E.Sudāre