Lietas Nr. C28296916
Lietas arhīva Nr. C-0374-17/9

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2017.gada 23.augustā

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa
tiesnesis J.Stūrmanis
ar tiesas sēdes sekretāri V.Silovu
piedaloties Dzīvokļu īpašnieku biedrība "ANNIŅMUIŽAS IELA 7" pilnvarotajai pārstāvei /pers. B/, /pers. C/ pilnvarotajai pārstāvei /pers. D/, izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Daugavgrīvas ielā 58 civillietu Dzīvokļu īpašnieku biedrība "ANNIŅMUIŽAS IELA 7" prasībā pret /pers. C/ par pienākumu uzlikšanu, parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2016.gada 1.jūlijā tiesā saņemta Dzīvokļu īpašnieku biedrība "ANNIŅMUIŽAS IELA 7" (turpmāk arī prasītājs) prasība pret /pers. C/ (turpmāk arī atbildētājs) par pienākumu uzlikšanu, parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka Pamatojoties uz 14.05.2013. Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses Ieviņas Ilzes lēmumu, Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā Nr. /numurs/atbildētājam tika reģistrētas īpašuma tiesības uz neapdzīvojamo telpu nr. 70 (kadastra nr. /numurs A/) /adrese/ar kopējo platību 345 kv.m. un 3450/55826 pie neapdzīvojamai telpai piederošām kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas.

Starp prasītāju un atbildētāju netika noslēgts apsaimniekošanas līgums individuālajā kārtā, atbildētājam ir saistošs dzīvojamās mājas Rīgā. /adrese/, dzīvokļu īpašnieku, kuru vārdā un uzdevumā rīkojas dzīvokļu īpašnieku biedrības ,,Anniņmuižas iela 7" valdes locekļi, noslēgtais Līgums.

2015.gada 10.jūlijā starp SIA ,,Hausmaster", /pers. C/ un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrību "Anniņmuižas iela 7", tika noslēgta Vienošanās par parāda apmaksu (turpmāk tekstā - Vienošanās), kurā puses vienojās par sekojošo:

1. Lai nodrošinātu nepārtrauktu siltummezgla un kopīpašumā esošo inženierkomunikāciju, kas atrodas dzīvojamās mājas /adrese/, nepadzīvojamā telpā Nr. 70, darbību, Biedrība 30.06.2015. pieņēma lēmumu sākot ar 12.2014. rēķinu, noteikt sekojošu pārvaldīšanas atlīdzības un komunālo pakalpojumu aprēķināšanas kārtību neapdzīvojamai telpai Nr. /adrese/:

1.1. Apsaimniekošanas maksa - EUR 0.15 /kv. m par 298 kv. m.;

1.2. Fiksētā apsaimniekošanas maksa EUR 5.00 mēnesī;

1.3. Uzkrājumu fonds - 50% apmērā no noteiktās likmes EUR 0.07 par kv.m. tas ir EUR 0.035 apmērā par kv.m par periodu no 01.12.2014. līdz 31.12.2015. un 50% apmērā no noteiktās likmes EUR 0.06 par kv.m, tas ir EUR 0.03. apmērā par kv.m, sākot ar 01.01.2016.;

1.4. īpašuma remonta uzkrājumu fonds - 50% apmērā no noteiktās likmes EUR 0.03 par kv.m., tas ir EUR 0.015 apmērā par kv.m.;

1.5. Koplietošanas apkure un karstā ūdens cirkulācija - EUR 20.00 mēnesī;

1.6. Apkure - saskaņā ar skaitītāju rādījumiem;

1.7. Elektroenerģija - saskaņā ar skaitītāju rādījumiem.

2. Parakstot šo Vienošanos, Puses apliecina, ka saskaņā ar Biedrības 30.06.2015. lēmumu, Apsaimniekotājs ir veicis pārrēķinu par īpašniekam izrakstītajos rēķinos aprēķinātajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem par laika periodu no 12.2014. līdz 06.2015.(ieskaitot);

3. īpašnieks apņemas apmaksāt parādu par periodu no 12.2014. līdz 06.2015.(ieskaitot) EUR 833.85 (astoņi simti trīsdesmit trīs euro, 85 centi) apmērā, līdz neapdzīvojamās telpas Nr. 70, /adrese/, pirkuma līguma (starp īpašnieku un Biedrību) parakstīšanas dienai;

4. Puses vienojas, ka pēc pārrēķina veikšanas, sākot ar 2015.gada jūliju aprēķins par neapdzīvojamai telpa Nr. 70, /adrese/, sniegtajiem apsaimniekošanas, komunālajiem un papildus pakalpojumiem rēķinos tiks iekļauts atbilstoši šīs Vienošanās 1.punktā pārvaldīšanas atlīdzības un komunālo pakalpojumu aprēķināšanas kārtībai;

5. Parakstot Vienošanos, īpašnieks apliecina, ka viņam ir saistoši 31.05.2013. starp Biedrību un Apsaimniekotāju noslēgtā Dzīvojamās mājas un zemesgabala daļas pārvaldīšanas līguma noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar Biedrības 30.06.2015. valdes lēmumu.

2015.gada 10.jūlijā starp /pers. C/ kā pārdevēju un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrību "Anniņmuižas iela 7", kā pircēju, tika noslēgts pirkuma līgums, ar kuru Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk par šī līguma 2.1.punktā noteikto pirkuma maksu 470/3450 domājamās daļas, kas atbilst 47 kv.m. no Pārdevēja īpašumā esošā nekustamā īpašuma - neapdzīvojamās telpas Nr.: 70, kas atrodas /adrese/, ar kopējo platību 345 kv.m, ar 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas. Pircēja īpašumā atbilstoši pērkamajām 470/3450 domājamām daļām, tiek nodotas Neapdzīvojamās telpas Nr.: 70 -koridors 47 kv.m. platībā, kas šī līguma pielikuma Nr. 1 pievienotajā plānā ir atzīmēts ar burtu "A".

Pamatojoties uz noslēgto Pirkuma līgumu un 23.10.2015. Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses Ineses Kazjonovas lēmumu, Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā Nr. /numurs/dzīvokļa īpašnieku biedrībai "Anniņmuižas iela 7" tika reģistrētas īpašuma tiesības uz 470/3450 domājamām dalām no neapdzīvojamās telpas Nr. 70 (kadastra nr. /numurs A/) /adrese/(turpmāk - Dzīvoklis) ar kopējo platību 47 kv.m., un telpai piederošām kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas.

Prasītājs vērš uzmanību, ka uz prasības pieteikuma sagatavošanas dienu atbildētājs joprojām nav apmaksājis Vienošanās 3.punktā norādīto parādu pilnā apmērā un terminā, proti, atbildētājs ir veicis divus maksājumus 10.07.2015. iemaksājot prasītāja norēķinu kontā EUR 400,00 apmērā un 22.03.2016. EUR 414,46 apmērā, līdz ar ko, atlikusī neatmaksātā parāda summa sastāda EUR 19,39 apmērā.

Neapdzīvojamai telpai Nr. 70, /adrese/, atbildētājs ir jau piektais īpašnieks. Pēc ierakstiem zemesgrāmatā ir konstatējams, ka iepriekšējie īpašnieki pirkuma līgumos un nostiprinājuma lūgumos nenorāda īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes domājamās, līdz ar ko zemesgrāmatā netiek veikts ieraksts atbilstoši īpašuma faktiskajam sastāvam.

Kas attiecas uz neapdzīvojamai telpai Nr. 70, piekritīgo zemes domājamo daļu īpašuma tiesību reģistrēšanu zemesgrāmatā situācija ir sekojoša: tā kā īpašums pieder divām personām, t.i. atbildētājam un prasītājam - domājamās daļās, tad atbilstoši zemes īpašuma tiesības ir ierakstāmas zemesgrāmatā atbilstoši katras personas īpašumā esošām domājamām daļām. Bet, lai atbildētājs un Biedrība "Anniņmuižas iela 7" nostiprinātu īpašuma tiesības uz zemi zemesgrāmatā, ir nepieciešamas abu kopīpašnieku piekrišanas šādu darbību veikšanai, kas noformējamas pie notāra, kā notariāls akts -nostiprinājuma lūgums.

Prasītājs norāda, ka 07.03.2016. ir iesniedzis Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļā Nostiprinājuma lūgumu jaunas tiesības nostiprināšanai, taču 18.03.2016. ir saņēmis paziņojumu, ka nepieciešams papildināt lūgumu iesniedzot iztrūkstošās ziņas, dokumentus un nodevas. Kā iztrūkstošais dokuments norādīts Nekustamā īpašuma kopīpašnieka /pers. C/ notariāli apliecināta piekrišana zemes gabala domājamo daļu pievienošanai. Minētā dokumenta neiesniegšana būs pamats zemesgrāmatas tiesneša atteikumam. Prasītājs šādu dokumentu nav iesniedzis, jo atbildētājs nav ieradies pie notāra un nav parakstījis atbilstošu nostiprinājuma lūgumu.

Pamatojoties uz augstāk minēto un Dzīvokļa īpašuma likuma 10.p., 13.p. 1.d., 2.d., 16.p, 1.d. 3d., Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.p. 2.d.,5.d., Civillikuma 864., 994., 1067.,1068., 1071., 1652., 1828. pantu, Zemesgrāmatu likuma 1., 4., 57., punktu, Notariāta likuma 65., 66.punktu un Civilprocesa likuma 1.p., 9.p., 10.p., 24.p., 26.p., 34.p. 1.d. 1.pkt. b), 35.p. 1.d. 1.pkt., 39.p., 41.p., 74.p., 82.p.2.d., 93.p., 127.p. - 130.p., 195.p., 203.p., prasītājs lūdz tiesu:

- piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam parādu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanas izdevumiem, komunāliem maksājumiem, papildus pakalpojumiem EUR 3275.67 apmērā, kas ir pamatparāds par periodu no 03.2016. līdz 02.2017. (ieskaitot), naudas līdzekļus pārskaitot uz Prasītāja norēķinu kontu: AS ,,Swedbank", konta Nr. LV33HABA0551028573974;

-noteikt prasītājam tiesības saņemt likumiskos procentus 6% (seši procenti) gadā līdz pilnai sprieduma izpildei (izsoles dienai);

-piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam samaksāto valsts nodevu EUR 436.91 apmērā, un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4.70, kopā EUR 441.61;

-uzlikt par pienākumu atbildētājam, dot piekrišanu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrībai "Anniņmuižas iela 7", kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr. 70, /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/) kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes, īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā;

-uzlikt par pienākumu atbildētājam, nodrošināt prasītāja noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam - neapdzīvojamai telpai Nr. 70, /adrese/, lai veiktu, elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Atbildētājs rakstveida paskaidrojumos par celto prasību tiesai paskaidro, ka 2015.gada 10.jūlijā starp SIA "Hausmaster", prasītāju un atbildētāju tika noslēgta Vienošanās par parāda apmaksu (lietas lapa 36; turpmāk - Vienošanās). Vienošanās 1.punktā noteikta pārvaldīšanas atlīdzības un komunālo pakalpojumu aprēķināšanas kārtība Nedzīvojamai telpai. Saprotams, ka atbildētājs, būdams neapdzīvojamās telpas īpašnieks, neizmanto tos pašus pakalpojumus, nelieto tās pašas koplietošanas telpas, koplietošanas elektrību, liftu u.t.t, kurus izmanto dzīvokļu īpašnieki, tieši tāpēc Vienošanās tika panākti godīgi un faktiskajiem apstākļiem atbilstoši apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu tarifi.

Prasītājs prasības pieteikumam ir pievienojis vairākus rēķinus, uz kuru pamata ir aprēķināts parāds. Prasītājs neatzīst pievienotos rēķinus un apstrīd prasītāja parāda aprēķinus.

Pirmkārt, rēķinos un parāda aprēķinos ir nepamatoti iekļauti tarifi un maksas, kuras ir pretrunā ar Vienošanās noteiktajiem tarifiem un maksām.

Otrkārt, iesniegtajos rēķinos nepamatoti tiek iekļautas tādas pozīcijas kā koplietošanas elektrība, elektrība liftā, lifta apkalpošana, uzkrājumu fondi 100% apmērā, jo atbildētājs minētos pakalpojumus neizmanto.

2013.gada 2.maijā starp atbildētāju un /pers. F/, personas kods /personas kods/, tika noslēgts Pirkuma līgums. Līguma 1.punkts nosaka: "Pārdevējs ar šo pārdod un Pircējs pērk Pārdevējam piederošo nekustamo īpašumu, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr./numurs B/un kas sastāv no neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 345 kv.m un 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, turpmāk saukts "Nekustamais īpašums"". Atbildētājs saskaņā ar 2013.gada 2.maija Pirkuma līgumu ir iegādājies tikai Neapdzīvojamo telpu, atbildētājs nav iegādājies domājamās daļas no zemes /adrese/.

Atbildētājs uzskata, ka prasība attiecībā uz pienākuma uzlikšanu atbildētājam dot piekrišanu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrībai "Anniņmuižas iela7", kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/ (kadastra nr. /numurs A/) kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes, īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā ir pilnīgi nepamatota.

Atbildētājam nav nekāda pamata un tiesību parakstīt tādus nostiprinājuma lūgumus, kurus prasītājs ir pievienojis prasības pieteikumam, jo atbildētāja īpašumā nav domājamās daļas no zemes /adrese/.

Prasītājs 2016.gada 27.septembra Papildinājumos pie 30.06.2016. prasības pieteikuma apgalvo, ka atbildētājs liedz prasītājam veikt Neapdzīvojamā telpā esošo elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Prasītāja izklāstītie apstākļi neatbilst patiesībai. Visos gadījumos, kad prasītājs ir vērsies pie atbildētāja, izņemot 07.06.2016. kad prasītājs nesaņēma vēstuli, 20.06.2016. 01.07.2016. 15.09.2016 atbildētājs nodrošināja prasītājam piekļuvi Neapdzīvojamām telpām, lai prasītājs varētu veikt nepieciešamās manipulācijas.

Prasītāja pilnvarotā pārstāve tiesas sēdē prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītā pamata un norādītajā apmērā.

Atbildētāja pilnvarotā pārstāve tiesas sēdē prasību neatzina, paskaidrojot, ka rakstveida paskaidrojumos norādītais pamatojums nav mainījies.

Motīvu daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 97.panta pirmo daļu, tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota uz tiesas sēdē vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties, no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.

Izvērtējot prasījumus tiesa analizē lietas materiālos esošos pierādījumus, to kopumā. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 97.panta otro daļu, nekādiem pierādījumiem nav iepriekš noteikta spēka, kas saistītu tiesu.

Lietā nav strīda, ka atbildētājam pieder nekustamais īpašums - neapdzīvojamās telpas Nr.: 70, kas atrodas /adrese/, ar kopējo platību 298 kv.m, ar 2980/3450 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas.

Tāpat lietā nav strīda, ka 2015.gada 10.jūlijā starp /pers. C/ kā pārdevēju un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrību "Anniņmuižas iela 7", kā pircēju, tika noslēgts pirkuma līgums, ar kuru Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk par šī līguma 2.1.punktā noteikto pirkuma maksu 470/3450 domājamās daļas, kas atbilst 47 kv.m. no Pārdevēja īpašumā esošā nekustamā īpašuma - neapdzīvojamās telpas Nr.: 70, kas atrodas /adrese/, ar kopējo platību 345 kv.m, ar 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas. Pircēja īpašumā atbilstoši

pērkamajām 470/3450 domājamām daļām, tiek nodotas Neapdzīvojamās telpas Nr.: 70 -koridors 47 kv.m. platībā, kas šī līguma pielikuma Nr. 1 pievienotajā plānā ir atzīmēts ar burtu "A".

Pamatojoties uz noslēgto Pirkuma līgumu un 23.10.2015. Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses Ineses Kazjonovas lēmumu, Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā Nr. 100000148634 70 dzīvokļa īpašnieku biedrībai "Anniņmuižas iela 7" tika reģistrētas īpašuma tiesības uz 470/3450 domājamām dalām no neapdzīvojamās telpas Nr. 70 (kadastra nr. /numurs A/) Anniņmuižas 7, Rīgā (turpmāk - Dzīvoklis) ar kopējo platību 47 kv.m., un telpai piederošām kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas.

Tiesa konstatē, ka pamatojoties uz 09.09.2011. Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas lēmumu lietā Nr. C31429811, tiesa nolēma Apstiprināt nekustamā īpašuma -neapdzīvojamās telpas Nr. 70, 345 kv.m platībā un pie tās piederošo 3450/55826 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala /adrese/, kadastra Nr. /numurs C/, reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/, 2011.gada 28.aprīļa izsoles aktu Nr. 150/11.

Lai arī tiesas lēmumā ir nolemts nostiprināt nekustamo īpašumu - neapdzīvojamo telpu Nr. 70, 345 kv.m platībā un pie tās piederošās 3450/55826 domājamās dalās no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala /adrese/, kadastra Nr. /numurs E/uz /pers. F/ vārda, zemesgrāmatā /pers. F/ nav reģistrētas īpašuma tiesības domājamo daļu no un zemesgabala /adrese/.

Tiesa konstatē, ka 2013.gada 2.maijā starp atbildētāju un /pers. F/, personas kods /personas kods/, tika noslēgts Pirkuma līgums. Līguma 1.punkts nosaka: "Pārdevējs ar šo pārdod un Pircējs pērk Pārdevējam piederošo nekustamo īpašumu, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr./numurs B/un kas sastāv no neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 345 kvm un 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzīvokļu mājas, turpmāk saukts "Nekustamais īpašums"". Atbildētājs saskaņā ar 2013.gada 2.maija Pirkuma līgumu ir iegādājies tikai Neapdzīvojamo telpu, atbildētājs nav iegādājies domājamās daļas no zemes /adrese/.

Arī 2015.gada 10.jūlija pirkuma līgumā ar prasītāju atbildētājs tam ir pārdevis 470/3450 domājamās daļas, kas atbilst 47 kv.m. no Pārdevēja īpašumā esošā nekustamā īpašuma - neapdzīvojamās telpas Nr.70, kas atrodas /adrese/, ar kopējo platību 345 kv.m, ar 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas.

Tiesa konstatē, ka atbildētājam zemesgrāmatā nav bijušas un nav reģistrētas īpašuma tiesības uz domājamo daļu no zemes, secīgi, tas nevar dot piekrišanu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrībai "Anniņmuižas iela 7", kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr. 70, /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/) kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes, īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, tādejādi ir noraidāms prasītāja prasījums par pienākuma uzlikšanu dot piekrišanu prasītāja domājamo daļu no zemes, īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Prasītājs lūdz tiesu piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam parādu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanas izdevumiem, komunāliem maksājumiem, papildus pakalpojumiem EUR 3275.67 apmērā, kas ir pamatparāds par periodu no 03.2016. līdz 02.2017. (ieskaitot).

Prasītājs norāda, ka katru mēnesi atbildētājam tiek sagatavoti un nosūtīt rēķini par nodrošinātiem pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem kā dzīvokļa īpašumam, taču atbildētājs neveic regulāru rēķinu apmaksu, līdz ar ko ir izveidojies parāds.

Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta pirmā daļa nosaka, atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esošs būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirts dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca, kura kā dzīvojamā vai nedzīvojamā telpu grupa reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk arī — Kadastra informācijas sistēma).

Tiesa konstatē, ka telpa Nr. 70, /adrese/, ir reģistrēta Zemesgrāmatā kā neapdzīvojama telpa.

Neapdzīvojama telpa un mākslinieku darbnīca var pastāvēt arī ka atsevišķs īpašuma objekts kopējā dzīvokļa īpašuma sastāvā. Šīs telpas kā atsevišķs īpašums kopējā dzīvokļu īpašuma sastāvā nostiprināmas zemesgrāmatā. (1995. gada likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 24. pants un 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 6. pants). Neapdzīvojamas telpas un mākslinieku darbnīcas īpašniekiem nosakāmas arī domājamās daļas kopīpašumā (1995. gada likuma 4. panta 2. punkts un Dzīvokļu īpašuma 2010. gada likuma 5. panta pirmā daļa). Neapdzīvojamas telpas un mākslinieku darbnīcas īpašnieku tiesības, pienākumi un atbildība pielīdzināmi dzīvokļa īpašnieka tiesībām, pienākumiem un atbildībai (Senāta lietas SKC-637/2007 un SKC-114/2010).

Ņemot vērā augstāk norādīto, tiesa atzīst, ka /pers. C/ tiesības, pienākumi un atbildība pielīdzināmi dzīvokļa īpašnieka tiesībām, pienākumiem un atbildībai.

Tiesa konstatē, ka 2015.gada 10.jūlijā starp SIA „Hausmaster", /pers. C/ un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrību "Anniņmuižas iela 7", tika noslēgta Vienošanās par parāda apmaksu (turpmāk tekstā - Vienošanās), kurā puses vienojās par sekojošo:

1. Lai nodrošinātu nepārtrauktu siltummezgla un kopīpašumā esošo inženierkomunikāciju, kas atrodas dzīvojamās mājas /adrese/, nepadzīvojamā telpā Nr. 70, darbību, Biedrība 30.06.2015. pieņēma lēmumu sākot ar 12.2014. rēķinu, noteikt sekojošupārvaldīšanas atlīdzības un komunālo pakalpojumu aprēķināšanas kārtību neapdzīvojamai telpai Nr. /adrese/:

1.1. Apsaimniekošanas maksa - EUR 0.15 /kv. m par 298 kv. m.;

1.2. Fiksētā apsaimniekošanas maksa EUR 5.00 mēnesī;

1.3. Uzkrājumu fonds - 50% apmērā no noteiktās likmes EUR 0.07 par kv.m. tas ir EUR 0.035 apmērā par kv.m par periodu no 01.12.2014. līdz 31.12.2015. un 50% apmērā no noteiktās likmes EUR 0.06 par kv.m, tas ir EUR 0.03. apmērā par kv.m, sākot ar 01.01.2016.;

1.4. īpašuma remonta uzkrājumu fonds - 50% apmērā no noteiktās likmes EUR 0.03 par kv.m., tas ir EUR 0.015 apmērā par kv.m.;

1.5. Koplietošanas apkure un karstā ūdens cirkulācija - EUR 20.00 mēnesī;

1.6. Apkure - saskaņā ar skaitītāju rādījumiem;

1.7. Elektroenerģija - saskaņā ar skaitītāju rādījumiem.

Vienošanās 6.punkts nosaka: "Vienošanās stājas spēkā, tās parakstīšanas brīdī un tās noteikumi ir spēkā līdz Pušu saistību pilnīgai izpildei."

Tiesa secina, ka Vienošanās nav paredzētas pušu tiesības vienpusējā kārtībā atkāpties no līguma. Tāpat arī neviena no Vienošanās pusēm nav paziņojusi par Vienošanās laušanu pamatojoties uz likumu.

Civillikuma 1587.pants nosaka, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus. Savukārt Civillikuma 1588.pants nosaka, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas par arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda.

Tiesa atzīst, ka 2015.gada 10.jūlijā starp SIA „Hausmaster", /pers. C/ un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrību "Anniņmuižas iela 7", noslēgtā Vienošanās un tajā noteiktie pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu tarifi un maksas ir spēkā.

Prasītājs lūdz piedzīt parādu EUR 3275.67 apmērā, kas ir pamatparāds par periodu no 03.2016. līdz 02.2017. (ieskaitot), bet ievērojot 2015.gada 10.jūlija Vienošanās noteiktos pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu tarifus un maksas, tiesa aprēķina, ka pēc šīs vienošanās atbildētājam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanas izdevumiem, komunāliem maksājumiem, papildus pakalpojumiem ir jāmaksā katru mēnesi 83,11 EUR, bet par laika periodu no 03.2016. līdz 02.2017. (ieskaitot) kopējais parāds atbildētājam ir 997,32 EUR.

Atbilstoši Civillikuma 1838.pantam to, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Tiesai nav pamata apšaubīt, ka pēc prasības iesniegšanas tiesā un līdz lietas izskatīšanas dienai parāds nav dzēsts, tādējādi ir tiesisks pamats piedzīt no atbildētāja, kā no nedzīvojamās telpas īpašnieka, prasītāja labā parādu par dzīvojamās ēkas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumiem un

saņemtajiem pakalpojumiem 997,32 EUR apmērā, bet pārējā daļā 2278,35 EUR apmērā prasība ir noraidāma.

Prasītājs lūdz uzlikt par pienākumu atbildētājam, nodrošināt prasītāja noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam - neapdzīvojamai telpai Nr. 70, /adrese/, lai veiktu, elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta septītajā punktā ir noteikts, ka Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu.

Tiesa atzīst, ka /pers. C/ tiesības, pienākumi un atbildība pielīdzināmi dzīvokļa īpašnieka tiesībām, pienākumiem un atbildībai, līdz ar to atbildētājam ir pienākums nodrošināt pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam - neapdzīvojamai telpai Nr. 70, /adrese/, lai veiktu, elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētājs būtu pildījis ar likumu tam uzlikto pienākumu, tāpēc tiesa uzskata, ka ir apmierināms prasītāja prasījums par pienākumu atbildētājam, nodrošināt prasītāja noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam.

Civilprocesa likuma 197. panta pirmā daļa nosaka, spriedumā, kas uzliek pienākumu izpildīt noteiktas darbības, tiesa nosaka, konkrēti kam, kādas darbības un kādā termiņā ir jāizpilda.

Tiesa, pamatojoties uz augstāk minēto, nosaka, ka /pers. C/ viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas ir jānodrošina pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam - neapdzīvojamai telpai Nr. 70, /adrese/, lai veiktu, elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu

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, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram. Tādējādi no atbildētāja par labu prasītājam piedzenami tiesas izdevumi - valsts nodeva par parāda piedziņu 149,60 EUR, par pienākuma uzlikšanu 71,14 EUR, kopā valsts nodeva 220,74 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR, kopā 225,44 EUR.

Civilprocesa likuma 195.pants nosaka, ka taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa norāda prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus, minot arī to apmēru. Tādējādi tiesa atzīst, ka prasītājam nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja likumiskos procentus 6% gadā no nenomaksātās piedzenamās summas, jo saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu gadījumos, kad likums noteic aprēķināt likumiskos procentus, tas nolikts pa seši no simta gadā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.1pantu, atbildētājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par naudas summas piedziņu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties ar Civilprocesa likuma 5.panta pirmo daļu, 8.panta pirmo daļu, 92.-97., 189.-193., 195., 204.1 pantu, tiesa

nosprieda:

Dzīvokļu īpašnieku biedrība "ANNIŅMUIŽAS IELA 7" prasību pret /pers. C/ par pienākumu uzlikšanu, parāda piedziņu, apmierināt daļēji.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu Dzīvokļu īpašnieku biedrībai "ANNIŅMUIŽAS IELA 7", reģ.Nr.40008104270, parādu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanas izdevumiem, komunāliem maksājumiem, papildus pakalpojumiem par periodu no 03.2016. līdz 02.2017. (ieskaitot), 997,32 EUR (deviņi simti deviņdesmit septiņi euro, 32 centi) apmērā, tiesas 225,44 EUR (divi simti divdesmit pieci euro, 44 centi), kopā 1222,76 EUR (viens tūkstotis divi simti divdesmit divi euro, 76 centi).

Uzlikt par pienākumu /pers. C/, personas kods /personas kods/, viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nodrošināt prasītāja noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam - neapdzīvojamai telpai Nr. 70, /adrese/, lai veiktu, elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Noteikt Dzīvokļu īpašnieku biedrībai "ANNIŅMUIŽAS IELA 7", reģ.Nr.40008104270 tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, likumiskos 6 % (sešus procentus) gadā no parāda pamatsummas (997,32 EUR).

Noteikt /pers.C/, personas kods /personas kods/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par naudas summas piedziņu 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Dzīvokļu īpašnieku biedrība "ANNIŅMUIŽAS IELA 7" prasību daļā par parāda 2278,35 EUR apmērā piedziņu un par pienākuma uzlikšanu /pers. C/, dot piekrišanu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrībai "Anniņmuižas iela 7", kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr. 70, /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/) kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes, īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, noraidīt.

Spriedums pārsūdzams 20 (divdesmit) dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2017.gada 23.augustā.

Tiesnesis J.Stūrmanis