Lietas arhīva Nr. CA-0248-18
ECLI:LV:LAAT:2018:1024.C29567717.7.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknē 2018.gada 24.oktobrī

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnese ziņotāja Inguna Tabore
tiesnese Valentīna Lohova
tiesnese Ludmila Mežale
izskatīja rakstveida procesā vienkāršotas procedūras lietu SIA "Lāču nami" prasībā pret SIA "AR Grupa" par parāda piedziņu sakarā ar SIA "Lāču nami" apelācijas sūdzību par Daugavpils tiesas 2018.gada 28.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA "Lāču nami" 2017.gada 8.decembrī iesniedza tiesā vienkāršotas procedūras lietu pret SIA "AR Grupa" par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas un komunālo pakalpojumu parāda piedziņu, kurā pamatojoties ar Civillikuma 1068., 1069., 1071.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmo un piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu, 13.panta pirmo un otro daļu, lūdz tiesu:

- piedzīt no atbildētājas prasītājas labā apsaimniekošanas maksas pamatparādu 1600,39 EUR un aprēķinātos likumiskos nokavējuma procentus 497,57 EUR, veicot samaksu uz prasītājas norēķinu kontu Nr.LV79HABA0551035682955, kas atvērts AS "Swedbank";
- noteikt prasītājas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos 6% gadā no pamatparāda 1600,39 EUR par laiku no prasības pieteikuma iesniegšanas dienas līdz sprieduma izpildes (izsoles) dienai;
- piedzīt no atbildētājas prasītājas labā visus tiesāšanās izdevumus.

Prasībā norādīts, ka nekustamā īpašuma Lāčplēša ielā 112A, Rīgā, 751/5327 domājamo daļu īpašniece ir SIA "AR Grupa". Atbildētājai saskaņā ar 2006.gada 12.maija pirkuma līgumu, lietošanā nodotas neizbūvētas bēniņu telpas ēkā lit.Nr.1 un lit.Nr.1a 5.stāvā virs dzīvokļa Nr.8, un 6.stāvā virs dzīvokļiem Nr.9; 16; 17; 27; 28; 29 ar kopējo platību 627,8 m^2 un tiem piekrītošā koplietošanas telpas-kāpņu telpas, kā arī atbildētāja ir 167/5327 domājamo daļu īpašniece, kuras lietošanā ir arī bēniņu telpas ēkā lit.2 un lit.2a virs dzīvokļiem 48; 49; 50; 51; 52; 53 ar kopējo platību 280 m^2.

Dzīvojamās mājas Lāčplēša ielā 112A, Rīgā kopīpašnieku kopsapulce ar 2011.gada 1.augusta lēmumu nolēma dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ar 2012.gada 1.janvāri uzdot SIA "Lāču nami" (pirms nosaukuma maiņas SIA "Mājokļu serviss"). Minētajā kopsapulcē apstiprināts, ka kopīpašumā esošās daļas apsaimniekošanas maksa sastāda 0,30 LVL jeb 0,43 EUR par vienu kvadrātmetru, kā arī nolemts veidot dzīvojamās mājas uzkrājumu fondu neatliekamiem remontdarbiem 0,05 LVL jeb 0,07 EUR par katru kvadrātmetru.

Atbildētājai ir saistoši visi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi, tostarp, lēmums par minētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma nodošanu prasītājai.

Atbildētāja nepilda savus kā dzīvojamās mājas kopīpašnieka un dzīvokļa īpašnieka pienākumus, un atbildētājai izveidojies dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas parāds kopsummā 2097,96 EUR, ko veido nesamaksātā apsaimniekošanas maksa uz uzkrājuma fonda naudas par laika periodu no 2012.gada maija līdz 2012.gada augustam (neieskaitot) 1600,39 EUR , un nokavējuma procenti par savlaicīgi neveiktajiem maksājumiem 497,96 EUR.

Ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2015.gada 28.septembra spriedumu civillietā Nr.C28434714 un ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2016.gada 16.novembra spriedumu civillietā Nr.C32217816 daļēji apmierinātas prasītājas prasības pret atbildētāju par parāda piedziņu.

Tiesas spriedumos konstatēts, ka prasītājai uzdots veikt dzīvojamās mājas Lāčplēša ielā 112, Rīgā pārvaldīšanas darbības, savukārt, atbildētājai, kurai minētajā dzīvojamā mājā pieder telpas, ir saistošs 2011.gada 1.augusta kopsapulces lēmums un tai ir pienākums veikt samaksu par atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma apsaimniekošanu. Tādēļ atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta otrajai daļai fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos spriedumu vienā civillietā, nav no jauna jāpierāda, iztiesājot citas civillietas, kurās piedalās tās pašas puses.

[2] Atbildētāja iesniedza rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst un uzskata to par nepamatotu.

Atbildētāja tikai civillietas Nr.C28434714 tiesvedības gaitā uzzināja par 2011.gada 1.augustā notikušo dzīvojamās mājas Lāčplēša ielā 112A, Rīgā kopīpašnieku kopsapulci. Ar prasītāju atbildētāja nav slēgusi nekādus līgumus, un nav uzņēmusies civiltiesiskas saistības.

Prasītāja pēc minētā kopsapulces lēmuma pieņemšanas nebija par to informējusi atbildētāju un puses nebija noslēgušas pārvaldīšanas līgumu. Atbildētājai līdz ar to nav tiesiska (līgumiska) pamata veikt naudas maksājumus, un neviens normatīvais akts imperatīvā formā neregulē apsaimniekošanas maksas maksāšanas kārtību.

Norāda, ka pirmo rēķinu prasītāja atbildētājai atsūtīja tikai 2015.gadā.

Atbildētājai pieder īpašuma tiesības uz 751/5327 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Lāčplēša ielā 112a, Rīgā un tās lietošanā ir nodotas neizbūvētas bēniņu telpas minētajā ēkā, kas saskaņā ar inventarizācijas lietas materiāliem un faktisko stāvokli ir neapdzīvojamā platība, tajās nav izbūvētas komunikācijas, neviens tajās neuzturas un nesaņem jebkādus komunālos u.c. pakalpojumus.

Vērš tiesas uzmanību, ka minētajā kopsapulcē tika lemts jautājums par apsaimniekošanas maksas noteikšanu par nekustamā īpašuma apdzīvotajām platībām un netika lemts par neapdzīvojamām platībām, tostarp, neizbūvētām bēniņu platībām. Arī praksē apsaimniekošanas maksa netiek ņemta par neapdzīvojamām nekustamā īpašuma platībām - neapdzīvotiem bēniņiem un pagrabiem, kāpņu telpām u.t.t.

Atbildētāja kā telpu īpašniece nav saņēmusi jebkādus komunālos pakalpojumus, jo telpas ir praktiski nelietojamas. Turklāt pusēm nav strīda par to, ka minētās atbildētājas telpas nav apdzīvojama platība.

Atbildētāja par nepamatotu uzskata prasītājas atsauci uz Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas spriedumu lietā Nr.C28434714, jo ar minēto spriedumu nav konstatēts fakts, ka starp pusēm būtu noslēgts apsaimniekošanas līgums. Turklāt tiesa nepareizi novērtējusi lietā iesniegto rakstveida pierādījumu - kopsapulces lēmumu kopsakarībā ar faktu, ka atbildētājai pieder 751/5327 domājamās daļas no nekustamā īpašuma un tās lietošanā

nodoti neizbūvēti bēniņi, un tiem piekrītošās koplietošanas neapdzīvojamas telpas- kāpņu telpa. Tiesa nepamatoti secināja, ka kopsapulce ir lēmusi apsaimniekošanas maksu noteikt par kopīpašumā esošas daļas vienu kvadrātmetru, un ka iemaksas uzkrājuma fondā būtu tikušas noteiktas par katru kvadrātmetru, neievērojot, ka kopsapulces protokolā nepārprotami izteikta griba piesaistīt apsaimniekošanas maksu apdzīvojamām platībām.

[3] Prasītāja iesniedza atsauksmi par atbildētājas paskaidrojumiem, norādot, ka atbildētājas argumenti ir nepamatoti.

Lietā nav strīda, ka atbildētāja ir nekustamā īpašuma domājamo daļu īpašniece, un tās lietošana nodotas neizbūvētas bēniņu telpas un tiem piekrītošā koplietošanas telpas – kāpņu telpa. Atbildētājai jāņem vērā Civillikuma 1069. un 1071.pants par kopīpašnieku pienākumu, un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piektā daļa, ka uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku.

Arī judikatūrā atzīts, ka neapdzīvojamas telpas un mākslinieku darbnīcas īpašnieku tiesības, pienākumi un atbildība pielīdzināmi dzīvokļa īpašnieka tiesībām, pienākumiem un atbildībai *(sk.Augstākas tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā SKC-637/2007 un lietā SKC-114/2010, tiesu prakses apkopojums "Kopīpašums").*

Līdz ar to pienākums segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, tai skaitā atlīdzību pārvaldniekam, atbilstoši dzīvokļa īpašnieka kopīpašuma domājamās daļas apmēram, pastāv neatkarīgi no tā, vai pārvaldīšanas līgums ir noslēgts arī ar dzīvokļa īpašnieku, kā arī neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir dzīvokļu īpašuma sabiedrības dalībnieks, un tāds pienākums ir arī dzīvojamās mājas neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcas īpašniekam *(sk.Augstākas tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā SKC-547/2007 un lietā SKC-349/2010).*

Nepamatots līdz ar to ir atbildētājas arguments, ka apsaimniekošanas maksa tiek noteikta par apdzīvojamo telpu platību, bet netiek ņemtas vērā neapdzīvojamās nekustamā īpašuma platības, piemēram, bēniņi un pagrabi, kāpņu telpas. Turklāt konkrētajā gadījumā bēniņu telpas ir nodotas atbildētājas atsevišķā lietošanā un nav pielīdzināmas koplietošanas telpām.

[4] Ar Daugavpils tiesas 2018.gada 28.marta spriedumu SIA "Lāču nami" prasība noraidīta un no SIA "Lāču nami" SIA "AR Grupa" labā piedzīti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 314,69 EUR.

Tiesa par nepamatotu atzina prasītājas viedokli, ka lietā tai vairs nav jāpierāda atbildētājas pienākums maksāt prasītājai par kopīpašuma apsaimniekošanu un veikt iemaksas dzīvojamās mājas uzkrājuma fondā, jo tas jau ir pierādīts ar prasītājas minēto Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2015.gada 28.septembra spriedumu un ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2016.gada 16.novembra spriedumu.

Pirmās instances tiesa norādīja, ka ar minētajiem tiesu spriedumiem ir nodibināti tikai fakti, ka atbildētājai pieder 751/5327 domājamās daļas nekustamā īpašuma Lāčplēša ielā 112 A, Rīgā; tai nodotas lietošanā neizbūvētas bēniņu telpas ēkā lit. Nr.1 un lit.Nr.1a ar kopējo platību 627,8 m^2 un tiem piekrītošās koplietošanas telpas-kāpņu telpas; atbildētāja ir 167/5327 domājamo daļu īpašniece, kuras lietošanā ir bēniņu telpas ēkā lit.2 un lit.2a ar kopējo platību 280 m^2; ar 2012.gada 1.janvāri minētās ēkas nodotas prasītājas pārvaldībā un apsaimniekošanā; kā arī, ar 2011.gada 1.augusta dzīvojamās mājas Lāčplēša ielā 112A, Rīgā kopīpašnieku kopsapulces lēmumiem ir noteikta apsaimniekošanas maksa 0,30 LVL par katru apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī un noteikta iemaksa uzkrājuma fondā 0,05 LVL par katru apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī.

Tiesa atzina, ka gan minētajos spriedumos nav nodibināts, gan šajā lietā nav iesniegti pierādījumi par reāli veiktajām darbībām namīpašuma apsaimniekošanā vai sniegtajiem pakalpojumus.

Minētā sakarā tiesa atsaucās uz Augstākās tiesas tiesu prakses apkopojumā (2013-2016.gada maijs) "Tiesu prakse civillietās, kas izriet no dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām" paustajām atziņām, un konkrēti, punktā 2.3.2. ir norādīts, ka tas, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, nenozīmē, ka uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata dzīvokļa īpašniekam rastos pienākums maksāt par pakalpojumiem, kas ietverti pārvaldnieka izrakstītajos rēķinos, bet kurus viņš nav saņēmis.

Līdz ar to prasītājam un jāpierāda ar mājas pārvaldīšanu saistītie izdevumi, kā arī veikto darbību apjoms.

Savukārt no minētā tiesu prakses apkopojuma 2.3.punkta secināms, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi ir saistoši ne tikai atbildētājam, bet arī prasītājam kā dzīvojamās mājas apsaimniekotājam.

Tiesa atzina, ka arī Latgales apgabaltiesas 2016.gada 9.decembra spriedumā lietā C29769114 SIA "Lāču nami" prasībā pret SIA "L112" par apsaimniekošanas maksas parāda piedziņu nekustamajā īpašumā Lāčplēša ielā 112A, Rīgā ir norādīts, ka 2011.gada 1.augusta dzīvojamās mājas Lāčplēša ielā 112A, Rīgā kopīpašnieku kopsapulces lēmumā ir viennozīmīgi un nepārprotami noteikts, ka apsaimniekošanas maksa un iemaksa uzkrājuma fondā ir aprēķināma par katru apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī, tāpēc pārvaldniekam nav pamata interpretēt lēmumu paplašināti un aprēķināt maksājumus arī par neapdzīvojamām telpām.

Tiesa uzskata, ka lietā nav iegūti pierādījumi, ka prasītāja izlietojusi savus līdzekļus kādiem darbiem kopīpašuma remontam vai citām vajadzībām, tādēļ tai nav pamata prasīt no kopīpašnieka iemaksas savā labā, turklāt dzīvojamās mājas kopīpašnieki ar prasītāju ir pārtraukuši sadarbību īpašuma pārvaldīšanā.

[5] Apelācijas sūdzību par Daugavpils tiesas 2018.gada 28.marta spriedumu iesniedza prasītāja SIA "Lāču nami", pārsūdz spriedumu pilnā apjomā.

Spriedumā, pārkāpjot Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, nav ņemtas vērā jaunākās judikatūras atziņas, jo judikatūrā atzīts, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai piešķirtā kompetence noteikt maksu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, nenozīmē dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības atkāpties no likumā noteiktā proporcionalitātes principa, kas ierobežo vairākumā esošo kopīpašnieku iespēju viņu atsevišķajā īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas uzturēt uz citu kopīpašnieku rēķina.

Līdz ar to, pat gadījumā, ja dzīvojamās mājas Rīgā, Lāčplēša ielā 112, 2011.gada 1.augusta īpašnieku kopsapulce noteica, ka apsaimniekošanas maksa un uzkrājumu fonds ir aprēķināms tikai par dzīvojamo platību, lēmums būtu pretrunā Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā 5.panta ceturtajā daļā ietvertam proporcionalitātes principam.

Prasītāja norāda, ka atbilstoši normatīvajam regulējumam un proporcionalitātes principam, un neskatoties uz kopsapulces lēmuma formulējumu, tā mājas kopīpašnieku noteikto apsaimniekošanas maksu un iemaksas uzkrājumu fondā piemēroja visiem kopīpašniekiem, kuru lietošanā bija nodotas gan dzīvojamās, gan neapdzīvojamās telpas.

Uzskata, ka tiesai sprieduma [6.2] punktā nebija pamata atsaukties uz Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 15.novembra spriedumu lietā SKC-8/2016, jo konkrētajiem apstākļiem tas nav piemērojams, bet attiecas uz sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, nevis apsaimniekošanas maksu un iemaksām uzkrājumu fondā. Komunālie pakalpojumi ir nošķirami no apsaimniekošanas maksas, turklāt atbildētājai netika izrakstīti rēķini par komunālajiem pakalpojumiem.

Lai arī atbildētāja iebilda pret kopsapulces lēmuma attiecināšanu uz tai lietošanā nodotajām bēniņu telpām, prasītāja to attiecina vienādi uz visiem mājas kopīpašniekiem, tai skaitā, pret atbildētāju piemērojams Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešajā daļā noteiktais.

Norāda, ka lēmumā ietvertais termins "apdzīvojams" neeksistē, bet ir dzīvojamās telpas un neapdzīvojamās telpas, un vārds tulkojams pēc tā jēgas un mērķa, un ievērojot Civillikuma 1505.panta normu.

Prasītāja attiecībā uz pierādījumu novērtēšanu atsaucas uz tiesību doktrīnas atziņām un judikatūru – Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 19.maija spriedumu lietā SKC-149/2016.

Kļūdains ir pirmās instances tiesas viedoklis, ka prasītājai ir jāpierāda mājas pārvaldīšanas izdevumi, jo mājas kopīpašnieki ar lēmumu noteica konkrētu apsaimniekošanas izdevumu apmēru, apstiprināja izdevumu pozīcijas, tādēļ attiecībā uz apsaimniekošanas izdevumu noteikšanu nav jāpiemēro spriedumā minētie uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pamata izdotie Ministru kabineta noteikumi. Turklāt atbildētāja nav iebildusi un apstrīdējusi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītos izdevumus un prasītājas veikto darbību apjomu.

Nepamatots ir tiesas secinājums, ka prasītājai nav tiesības pretendēt uz pozīciju – uzkrājumu fonds, jo minētā māja *de jure* (pielikums Nr. 20 un Nr. 21) vēl aizvien nav nodota, un pieņemšanas-nodošanas akts nav parakstīts, tādēļ prasītājai ir pienākums piedzīt naudas līdzekļus par pozīciju "uzkrājumu fonds", kas pēc kopīpašnieku vai tās pilnvarotā pārstāvja, pieprasījuma tiks nodoti mājas kopības rīcībā, vienlaicīgi no to puses veicot norēķinu ar prasītāju atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta piektajai daļai.

Konkrētajā gadījumā mājas uzkrājuma fonds bija negatīvs, tādēļ prasītāja finansēja mājas uzturēšanu 2442,98 EUR apmērā no saviem naudas līdzekļiem.

Prasītāja lūdz apmierināt prasību pilnā apjomā un papildus pamatparādam un nokavējuma procentiem, lūdz piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanos izdevumus - valsts nodevu 629,38 EUR, un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 EUR, kā arī ar lietas vešanu saistītos izdevumus, tajā skaitā, izdevumus par advokāta palīdzību 629,38 EUR.

[6] Atbildētāja SIA "AR Grupa" iesniedza paskaidrojumu par prasītājas apelācijas sūdzību un lūdz to noraidīt.

Apelācijas sūdzības iesniedzējai nebija pamata atsaukties uz Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 29.augusta spriedumu lietā Nr.SKC-138/2017, jo tajā izšķirts strīds būtiski atšķirīgos faktiskajos apstākļos.

Uzskata, ka jāņem vērā, ka 2011 gada 1.augusta dzīvojamās mājas Lāčplēša ielā 112/112A, Rīgā, kopsapulcē nepiedalījās tāds kopīpašnieku skaits, kas varētu veidot kvorumu kāds ir nepieciešams lēmuma pieņemšanai par apsaimniekošanas maksu, līdz ar to minētie apstākļi dod patstāvīgu pamatu apgalvojumam, ka prasītāja nebija tiesīga pieprasīt un saņemt no dzīvojamās mājas kopīpašniekiem apsaimniekošanas maksu atsaucoties uz minēto Augstākās tiesas nolēmumu.

Ievērojot, ka kopsapulcē nebija vajadzīgais kvorums (33,9% no mājas kopīpašniekiem) lēmuma pieņemšanai par apsaimniekošanas maksu atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16.un 17.panta noteikumiem, kopsapulces lēmums ir pretrunā Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturtajā daļā ietvertam proporcionalitātes principam.

Pamatota ir pirmās instances tiesas atsauce uz Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 15.novembra spriedumu lietā Nr.SKC-8/2016, jo tas attiecināms un piemērojams kopsakarībā ar lietā konstatētiem faktiem, ka prasītāja nav sniegusi atbildētājai jebkādus pakalpojumus, un atbildētāja prasītājai nav arī nekad tos lūgusi sniegt, kā arī pamatota ir atsauce uz Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 29.decembra spriedumu lietā Nr.C29769114, turklāt minētā lieta ir izskatīta visās trīs tiesu instancēs.

No kopsapulces lēmuma ir nepārprotami secināms, ka kopīpašnieki atlīdzību par apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu un iemaksas uzkrājumu fondā ir piesaistījuši apdzīvojamajām telpu platībām, prasītājai nav tiesiska pamata vienpusēji pieprasīt apsaimniekošanas maksu pēc kāda cita aprēķina modeļa, par ko nav izlemts ar mājas kopīpašnieku lēmumu un normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

Atbildētāja vērš uzmanību, ka, lai arī konkrētajā lietā netiek izšķirts strīds par mājas uzkrājuma fonda veidošanu, vai tā izlietojumu, saskaņā ar mājas kopīpašnieku lēmumu arī šīs iemaksas ir saistāmas ar apdzīvojamajām platībām.

Atbildētāja nekad nav administrējusi mājas uzkrājuma fonda līdzekļus, tai nav pilnvarojuma un nav noslēgts līgums ar prasītāju, kas dotu pamatu prasīt atlīdzināt tos izdevumus, ko prasītāja it kā esot izlikusi no savas naudas.

Motīvu daļa

[7] Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, pārbaudījusi un novērtējusi lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus un apelācijas sūdzības motīvus, uzskata, ka SIA "Lāču nami" celtā prasība ir pamatota un apmierināma, un lietā iesniegtā apelācijas sūdzība par pirmās instances tiesas spriedumu ir pamatota.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr. 10856 noraksta redzams, ka, nekustamais īpašums ar kadastra numuru 0100 043 0146 Lāčplēša ielā 112a, Rīgā, sastāv no viena zemesgabala 1985 m^2 platībā. Uz zemes gabala atrodas namīpašums: - 5 – stāvu dzīvojamā ēka lit.Nr.1, 4- stāvu dzīvojamā ēka lit.Nr.1a, 4- stāvu dzīvojamā ēka lit.Nr.2, 3-stāvu dzīvojamā ēka lit.Nr.2a un darbnīca lit.Nr.3, kas pieder vairākiem kopīpašniekiem. Nekustamā īpašuma Lāčplēša ielā 112A, Rīgā, 751/5327 domājamo daļu īpašniece ir SIA "AR Grupa". Saskaņā ar 2006.gada 12.maija pirkuma līgumu SIA "AR Grupa" lietošanā nodotas neizbūvētas bēniņu telpas ēkā lit.Nr.1 un lit.Nr.1a 5.stāvā virs dzīvokļa Nr.8, un 6.stāvā virs dzīvokļiem Nr.9; 16; 17; 27; 28; 29 ar kopējo platību 627,8 m^2 un tiem piekrītošā koplietošanas telpas-kāpņu telpas, kā arī atbildētāja ir 167/5327 domājamo daļu īpašniece, kuras lietošanā ir arī bēniņu telpas ēkā lit.2 un lit.2a virs dzīvokļiem 48; 49; 50; 51; 52; 53 ar kopējo platību 280 m^2.

Nekustama īpašuma Lāčplēša ielā 112 /112a, Rīgā īpašnieku kopsapulce 2011.gada 1.augustā nolēmusi namīpašuma un ar to funkcionāli saistīto zemes gabala apsaimniekošanas un pārvaldīšanas tiesības nodot prasītājai SIA "Lāču nami" (pirms nosaukuma maiņas SIA "Mājokļu serviss"), sākot ar 2012.gada 1.janvāri, kā arī kopsapulce noteica apsaimniekošanas maksu 0,43 EUR (0,30 LVL) par katru apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī. Tāpat īpašnieki piekrituši veidot uzkrājuma fondu un noteikuši, ka visi līdzīpašnieki veiks iemaksas 0,07 EUR (0,005 LVL) par katru apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī sākot ar 2012.gada 1.janvāri (1.sējuma 70.-78.lapa).

Minētais īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs mājas pārvaldniekam prasītājai SIA "Lāču nami", kura uzņēmusies pienākumu pārvaldīt un apsaimniekot nekustamo īpašumu un nodrošināt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības kopīpašumā esošās dzīvojamās mājās.

Saskaņā ar Civillikuma 1067.panta pirmo daļu īpašuma tiesības, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām, nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesības.

Nekustamā īpašumā sastāvā esošās daudzīvokļu dzīvojamās mājas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 2.,3.un 4.panta noteikumiem, tāpēc šīs dzīvojamās mājas ir visu īpašnieku kopīpašums, kur katram kopīpašniekam atbilstoši viņa domājamās daļas lielumam pieder kā dzīvojamās, tā arī neapdzīvojamās telpas. Atsavināšanas darījuma rezultātā kopīpašniekam samazinot savu domājamo daļu, mainās tikai daļu lielums, bet nemainās kopīpašuma tiesību saturs.

Tādejādi lietā nav strīda, ka atbildētāja SIA "AR Grupa" ir kopīpašniece. Saskaņā ar Civillikuma 1071.panta katram kopīpašniekam atbilstoši viņa domājamās daļas lielumam jānes visas uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi *(sk. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 265.lpp.)*.

Izdevumi aptver ne tikai kopējās lietas saglabāšanas un uzturēšanas izdevumus, bet arī tās apsaimniekošanas, pārvaldīšanas, remonta, pārbūves un citus izdevumus.

Saskaņā ar minēto likuma normu apelācijas sūdzības iesniedzēja norāda, ka tā piemēroja mājas kopīpašnieku sapulcē noteikto apsaimniekošanas maksu un iemaksas uzkrājumu fondā visiem mājas kopīpašniekiem, kuru lietošanā ir dzīvojamās un neapdzīvojamās telpas, jo tas atbilst normatīvajam

regulējumam un proporcionalitātes principam.

Atbildētāja SIA "AR Grupa" lietā iebilst par 2011.gada 1.augusta īpašnieku kopsapulces nolēmuma attiecināšanu uz tā lietošanā nodotajām bēniņu telpām, vienlaicīgi iebilstot pret īpašnieku kopsapulces kvorumu un pieņemtiem nolēmumiem, ka īpašnieki vienojās par apsaimniekošanas maksu dzīvojamām telpām.

Apelācijas instances tiesa minēto argumentu noraida sekojošu apstākļus dēļ. Minētais īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs mājas pārvaldniekam SIA "Lāču nami". Atbildētājai SIA "AR Grupa" pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, sedzot pārvaldīšanas izdevumus pastāv uz likuma pamata, neskatoties uz to, ka starp pusēm nav bijis noslēgts līgums.

Konkrētās prasības pamats ir atbildētājas pieļautā pienākuma neizpilde, tas ir maksājumu neveikšana laika periodā no 2012.gada maija līdz 2012.gada augustam (neieskaitot) 1600,39 EUR.

No lietas materiāliem izriet, ka prasītāja SIA "Lāču nami" piemēroja un noteica apsaimniekošanas maksu un iemaksas uzkrājumu fondā atbildētājai SIA "AR Grupa" atbilstoši domājamās daļas lielumam (lietas 1.sējuma 12., 34., 35., 36.lapa), jo tas atbilst normatīvajam regulējumam un proporcionalitātes principam.

Ņemot vērā prasības pieteikumā un lietā konstatētos apstākļus apelācijas instances tiesa atzīst, ka pirmās instances tiesa spriedumā ir nepareizi novērtējusi jautājumu par apsaimniekošanas maksu un komunālajiem pakalpojumiem, jo SIA "Lāču nami" lūdz piedzīt no atbildētājas SIA "AR Grupa" apsaimniekošanas maksu, nevis maksu par komunālajiem pakalpojumi kā pamatoti norādīts apelācijas sūdzība. Prasītāja SIA "Lāču nami" atbildētājai SIA "AR Grupa" nav piegādājusi un nav izsniegusi rēķinus par komunālajiem pakalpojumiem, tāpēc komunālie pakalpojumi ir nošķirami no apsaimniekošanas maksas *(sk. Dzīvokļu īpašuma likuma 10.panta 3.punkts, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.pants).* Tādejādi pirmās instances tiesas spriedumā izteiktos motīvus šajā daļā nevar atzīt par pareiziem.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētājas SIA "AR Grupa" un pirmās instances tiesas sprieduma atsauce - strīda izlemšanai uz 2016.gada 29.decembra Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedumu lietā Nr. C29769114 ir nevietā, jo izskatāmajās lietās ir dažādi lietas faktiskie apstākļi. Minētajā spriedumā lietā Nr.C29769114 izlemta prasība par apsaimniekošanas maksas parāda piedziņu, bet piedziņas pamatā pusēm (SIA "Lāču nami" un SIA "L112") bija noslēgts līgums, un tiesa secināja, ka no līguma noteikumiem neizriet atbildētājas pienākums norādītājā apmērā veikt maksājumus par neapdzīvojamām telpām (pagrabiem), savukārt prasītājas izrakstītie rēķini liecina, ka ne apsaimniekošanas maksa, ne iemaksas uzkrājumu fondā nekad nav tikušas aprēķinātas atbilstoši īpašniekiem piederošo kopīpašuma daļu lielumam.

Attiecībā uz uzkrājuma fonda naudas līdzekļiem, apelācijas instances tiesa atzīst, ka īpašnieku 2011.gada 1.augusta kopsapulce pieņēma lēmumu ne tikai par apsaimniekošanas maksu, bet arī īpašnieki nolēma veidot uzkrājuma fondu un noteica maksu. Tādejādi, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.pants nosaka no pārvaldīšanas līguma izrietošo saistību un lietu pārņemšanu gadījumā, ja notiek pārvaldnieka maiņa, uz ko lietā norāda atbildētāja SIA "AR Grupa". Savukārt prasītāja lietā norāda, ka mājas uzkrājuma fonds bija negatīvs un prasītāja ir finansējusi uzturēšanu no saviem līdzekļiem.

Civilprocesa likuma 96.panta otrā daļa nosaka, ka fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumu vienā civillietā, nav no jauna jāpierāda, iztiesājot citas civillietas, kurās piedalās tās pašas puses.

No Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2015.gada 28.septembra sprieduma, kas stājies spēkā, redzams, ka SIA "Mājokļu serviss "Lāču nami"" cēla prasību pret SIA "AR Grupa" par parāda piedziņu. Ar minēto tiesas spriedumu prasība apmierināta daļēji, un no SIA "AR Grupa" piedzīta apsaimniekošanas maksa par 2012.gada janvāri (lietas 1.sējuma 13.-19., 20.-22.lapa).

No Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2016.gada 16.novembra sprieduma, kas stājies spēkā, redzamas, ka SIA "Mājokļu serviss "Lāču nami"" cēla prasību pret SIA "AR Grupa" par parāda piedziņu. Ar minēto tiesas spriedumu prasība apmierināta daļēji, un no SIA "AR Grupa" piedzīta apsaimniekošanas maksa no 2012.gada martam līdz 2012.gada maijam (lietas 1.sējuma 23.-32.lapa).

Tiesas spriedumos atzina, ka atbildētājai SIA "AR Grupa" ir saistošs 2011.gada 1.augusta dzīvojamās mājas, kas atrodas Lāčplēša ielā 112A, Rīgā, īpašnieku kopsapulces lēmums un līdz ar to, tai ir pienākums veikt samaksu par tai piederošā nekustamā īpašuma apsaimniekošanu atbilstoši nekustamā īpašuma platībai.

Minētajā strīdus lietā piedalās tās pašas puses, tikai strīdus periods jautājumā par apsaimniekošanas maksu ir no 2012.gada maija līdz 2012.gada 31.jūlijam.

Ņemot vērā minētos apstākļus apelācijas instances tiesa atzīst, ka atbildētāja SIA "AR Grupa" nav samaksājusi prasītājai apsaimniekošanas maksu no 2012.gada maija līdz 2012.gada 31.jūlijam, un kopējā pamatparāda summa, ko tiesa atzīst par pamatotu ir 1600,39 EUR (lietas 1.sējuma 12., 34.-36.lapa).

Ievērojot Civillikuma 1756., 1757.pantu, 1765.panta pirmo daļu, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja pamatoti lūdz piedzīt no atbildētājas likumiskos procentus, jo ir pieļauts maksājuma saistības nokavējums. No lietā iesniegtiem rēķiniem (lietas 1.sējuma 34.-36.lapa) redzams, ka rēķinus bija nepieciešams samaksāt līdz tekošā mēneša pēdējam datumam.

Prasītāja lūdz piedzīt nokavējuma procentus uz 2017.gada 25.oktobri, un aprēķins tiek veikts no attiecīgā rēķina apmaksas termiņa. Tādejādi apelācijas instances tiesa atzīst, ka likumisko procentu summa ir 497,57 EUR, kas piedzenama no atbildētājas SIA "AR Grupa". Apelācijas instances tiesa lietā nav konstatējusi atbildētājas norādītos apstākļus par rēķina saņemšanas termiņiem, jo pati atbildētāja SIA "AR Grupa" norāda dažādus apstākļus, ka rēķinus vispār saņēma tikai 2015.gadā (paskaidrojumi sakarā ar celto prasību, lietas 1.sējuma 61.lapa), savukārt turpmāk lietā norāda 2014.gadu.

Tādējādi lietā iesniegtā apelācijas sūdzība ir pamatota un apmierināma un pirmās instances tiesas spriedumā konstatēto faktisko lietas apstākļu juridiskā kvalifikācija ir nepamatota.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

No lietas redzams, ka prasītāja SIA "Lāču nami", iesniedzot prasības pieteikumu samaksājusi valsts nodevu pirmās instances tiesā 314,69 EUR (lietas 1.sējuma 11.lapa) un iesniedzot apelācijas sūdzību, samaksājusi valsts nodevu 314,69 EUR (lietas 1.sējuma 220.lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas noteikumiem, no atbildētājas SIA "AR Grupa" prasītājas SIA "Lāču nami" labā piedzenami samaksātie tiesas izdevumi - valsts nodeva pirmās instances tiesā 314,69 EUR (lietas 1.sējuma 11.lapa), valsts nodeva par apelācijas sūdzību 314,69 EUR (lietas 1.sējuma 220.lapa), ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,30 EUR (lietas 1.sējuma 10.lapa), un kopā 632,68 EUR.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītājai ir radušies ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības apmaksai 700 EUR apmērā (lietas 1.sējuma 118.,119.lapa), un prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas tiesas izdevumus par advokāta palīdzību 629,38 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunktu prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8 500 EUR, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nevar pārsniegt 30 procentus no prasījumu apmierinātās daļas.

Minētā panta otrajā daļā noteikts, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji (..).

Tā kā SIA "Lāču nami" prasības summa ir 2097,96 EUR un prasība apmierināta pilnībā, tad atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai ir

629,38 EUR, kas piedzenami no atbildētājas SIA "AR Grupa".

Tādējādi no atbildētājas SIA "AR Grupa" prasītājas labā ir piedzenami tiesāšanās izdevumi- tiesas izdevumi 632,68 EUR un ar lietas vešanu saistītie uzdevumu par advokāta palīdzību 629,38 EUR, un kopā 1262,06 EUR.

Noskaidrots, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 33.panta trešo daļu lietā aprēķināti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas paziņojumu piegādi apelācijas instances tiesā 4,16 EUR, kas nav samaksāti iepriekš un tie saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta noteikumiem piedzenami valsts labā no atbildētājas.

Saskaņa ar Civillikuma 1765.pantu un Civilprocesa likuma 195.pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā norāda prasījuma veidu un piedzenamo summu, atsevišķi uzrādot galveno parādu un procentus, laiku, par kādu procenti piespriesti, prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt procentus, minot arī to apmēru, kā arī kredītiestādes nosaukumu un konta numuru, kurā veicama samaksa, ja tāds norādīts prasības pieteikumā.

Līdz ar to ir atzīstamas prasītājas tiesības saņemt likumiskos 6 procentus no pamatparāda summas par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu atbildētājai nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš - 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432.pantu, 440.^{1}, 440.^{11}, 440.^{12} pantu, Civillietu tiesas kolēģija,

nosprieda

sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Lāču nami" prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "AR Grupa" par parāda piedziņu apmierināt pilnīgi.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "AR Grupa", reģistrācijas numurs 40003695901, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Lāču nami", reģistrācijas numurs 50103296831, labā pamatparādu 1600,39 EUR (viens tūkstotis seši simti *euro,* 39 centi), likumiskos nokavējuma procentus 497,57 EUR(četri simti deviņdesmit septiņi *euro*, 57 centi) un tiesāšanās izdevumus 1262,06 EUR (viens tūkstotis divi simti sešdesmit divi *euro*, 06 centi), kopā 3360,02 EUR (trīs tūkstoši trīs simti sešdesmit *euro,* 02 centi), kas veicama sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Lāču nami", reģistrācijas numurs 50103296831, kontā Nr.LV05UNLA0050015482543, AS "SEB banka".

Noteikt sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Lāču nami", reģistrācijas numurs 50103296831, tiesības saņemt likumiskos 6 % gadā no pamatparāda summas 1600,39 EUR līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "AR Grupa", reģistrācijas numurs 40003695901, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,16 EUR (četri *euro,* 16 centi), kas ieskaitāmi Tiesu administrācijas kontā Nr.LV51TREL2190458019000, NMR 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, klasifikācijas kods 21499, iemaksas mērķis: ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, norādot datus lietas identificēšanai.

Noteikt SIA "AR Grupa" 10 (desmit) dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Apelācijas instances tiesas spriedums kasācijas kārtībā nav pārsūdzams un stājas spēkā tā sastādīšanas dienā – 2018.gada 24.oktobrī.

Tiesnese ziņotāja I.Tabore
Tiesnese V.Lohova
Tiesnese L.Mežale