Lietas Nr. C29769114
Lietas arhīva Nr. CA-0371-16

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknē 2016.gada 29.decembrī

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Vasiļevska
tiesneses A.Šilova un L.Mežale
ar tiesas sēdes sekretāri D.Somu
Rīgas apgabaltiesas noteikto pārstāvi videokonferences norisei E.Slaidiņu,
piedaloties prasītājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību Mājokļu serviss "Lāču nami" pārstāvei zvērinātai advokātei Intai Brūverei un atbildētājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību "L112" pārstāvim zvērinātam advokātam Arnim Ešenvaldam,
atklātā tiesas sēdē, izmantojot videokonferenci, izskatīja civillietu sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību Mājokļu serviss "Lāču nami" apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 31.maija spriedumu civillietā sabiedrības ar ierobežotu atbildību Mājokļu serviss "Lāču nami" prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "L112" par apsaimniekošanas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" 2014.gada 2.decembrī iesniegusi tiesā prasību pret SIA "L112" par apsaimniekošanas maksas parāda piedziņu, norādot, ka atbildētāja ir nekustamā īpašuma Lāčplēša ielā 112A, Rīgā, 161/761 domājamās daļas īpašniece un tās atsevišķā lietošanā ir nodotas telpas Nr.7, 8, 12, 15, 18, 20, 22, 25, 38, 40, 44, 46.

Dzīvojamās mājas Lāčplēša ielā 112/112A, Rīgā kopīpašnieku kopsapulce 2011.gada 1.augustā nolēma uzdot prasītājai dzīvojamās mājas pārvaldīšanu no 2012.gada 1.janvāra. Kopsapulce arī apstiprināja, ka kopīpašumā esošās daļas apsaimniekošanas maksa ir 0,43 EUR (0,30 LVL) par vienu kvadrātmetru, kā arī nolēma veidot dzīvojamās mājas uzkrājumu fondu neatliekamiem remontdarbiem, maksājot 0,07 EUR (0,05 LVL) par vienu kvadrātmetru.

Prasītāja norāda, ka 2011.gada 1.jūnijā puses noslēdza dzīvojamās mājas, Lāčplēša ielā 112A, Rīgā uzturēšanas un apsaimniekošanas jeb pārvaldīšanas līgumu, kas bija spēkā līdz 2012.gada 31.decembrim. Neskatoties uz noslēgto līgumu, atbildētāja nepildīja savus likumā noteiktos kopīpašnieka un dzīvokļa īpašnieka pienākumus, jo nemaksāja par veiktajām pārvaldīšanas darbībām, tādēļ atbildētājai izveidojās parāds 2 123,28 EUR, ko veido nesamaksātā apsaimniekošanas maksa par laika posmu no 2011.gada decembra līdz 2013.gada 30.aprīlim 1 783,94 EUR un nokavējuma nauda par laikā neveiktiem maksājumiem 339,34 EUR, kas aprēķināta atbilstoši pārvaldīšanas līguma 2.3.3.punktam un Civillikuma 1716., 1717.pantam.

Pamatojot uz Civillikuma 1069., 1071., 1716., 1717.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10., 13.pantu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantu, prasītāja lūgusi piedzīt no SIA "L112" apsaimniekošanas maksas pamatparādu 1 783,94 EUR par laika posmu no 2011.gada decembra līdz 2013.gada 30.aprīlim un nokavējuma naudu 339,34 EUR, kopā 2 123,28 EUR.

SIA "L112" rakstveida paskaidrojumā norādījusi, ka prasību neatzīst, jo prasītāja nav pierādījusi, ka būtu veikusi obligātos mājas pārvaldīšanas pienākumus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 2.punkta izpratnē.

2011.gada 1.jūnija līgumā puses vienojās, ka prasītāja, pārvaldot īpašumu, rēķinus par komunālajiem pakalpojumiem izsniedz īrniekiem. Saskaņā ar pušu vienošanos kopš 2012.gada 1.septembra rēķinos atbildētājas īrniekiem tika iekļauta arī apsaimniekošanas maksa 0,43 EUR (0,30 LVL) un maksa uzkrājumu fondā 0,07 EUR (0,05 LVL) par vienu kvadrātmetru, bet atbildētāja īrniekiem attiecīgi samazināja īres maksu. Savukārt atbildētāja sedz komunālos maksājumus tikai par neizīrētajiem dzīvokļiem. Par puspagraba telpām apsaimniekošanas maksa netiek aprēķināta un atbildētāja nav uzņēmusies saistības segt īrnieku parādus.

Mājas kopīpašnieku sapulce ar 2011.gada 1.augusta lēmumu noteica apsaimniekošanas maksu no 2012.gada 1.janvāra 0,43 EUR (0,30 LVL) par vienu apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī, bet 2011.gada 1.jūnija apsaimniekošanas līguma 4.1.punktā noteikts, ka maksa par pārvaldnieka darbu - mājas uzturēšanu un apsaimniekošanas organizēšanu – ir 0,43 EUR (0,30 LVL) par vienu lietošanā esošo kopīpašuma daļu.

Atbildētāja paskaidro, ka ir mājas kopīpašniece, kurai saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.10856 norakstu pieder 161/761 (1127/5327) domājamās daļas, kas ietver lietošanas tiesības uz šādām telpām: dzīvokli Nr.2 platībā 54,80 m^2, dzīvokli Nr.7 platībā 81,90 m^2, dzīvokli Nr.8 platībā 57,6 m^2, dzīvokli Nr.12 platībā 78,60 m^2, dzīvokli Nr.15 platībā 94,20 m^2, dzīvokli Nr.18 platībā 49,20 m^2, dzīvokli Nr.18a platībā 34,30 m^2, dzīvokli Nr.20 platībā 108,80 m^2, dzīvokli Nr.22 platībā 69,30 m^2, dzīvokli Nr.25 platībā 69,50 m^2, dzīvokli Nr.38 platībā 51,10 m^2, dzīvokli Nr.40 platībā 43 m^2, dzīvokli Nr.44 platībā 51,20 m^2, dzīvokli Nr.46 platībā 44,20 m^2 un kopš 2013.gada 24.septembra – puspagraba telpas Nr.2 un Nr.3 platībā 96,5 m^2, kā arī daļa no telpu grupas N.902 platībā 2 m^2. Pavisam SIA "L112" ir lietošanas tiesības uz dzīvojamām telpām 887 m^2 un palīgtelpām 98,5 m^2 platībā.

Mājas pagrabtelpas un kāpņu telpas nav nodotas nevienam kopīpašniekam atsevišķā lietošanā, tās lieto visi kopīpašnieki. Turklāt pagrabtelpas nav iespējams lietot, jo tās katru gadu applūst paaugstinātu gruntsūdeņu dēļ.

Mājas kopīpašnieki nekad nav lēmuši, ka par koplietošanas telpām vai neapdzīvojamām telpām būtu jāmaksā apsaimniekošanas maksa vai kādi komunālie maksājumi.

Prasītāja SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" savā atsauksmē par atbildētājas paskaidrojumu norādījusi, ka dzīvojamā māja Lāčplēša ielā 112/112A, Rīgā ir jāpārvalda atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām, un atbildētāja to atzīst.

Izskatāmajā lietā ir jāpiemēro analoģija, proti, kaut arī dzīvojamā māja nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, tomēr tās kopīpašniekiem ir tādi paši pienākumi, kā dzīvojamās mājas, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, dzīvokļu īpašniekiem.

Tāpat jāņem vērā, ka līdz grozījumiem Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā neviena tiesību norma nenoteica kārtību, kādā dzīvokļu īpašumos nesadalītas dzīvojamās mājas kopīpašnieki pieņem lēmumus attiecībā uz kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Līdz ar to pēc analoģijas tika piemērotas likuma "Par dzīvokļa īpašumu", bet vēlāk Dzīvokļa īpašuma likuma normas.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantam un Civillikuma 1069., 1071.pantam tieši lietas (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir segt maksājumus, kas saistīti ar īpašuma uzturēšanu.

Maksājumu veikšana ir dzīvokļa īpašnieka pienākums, tādēļ prasītājai nav saistošas atbildētājas un prasītājas iepriekšējo amatpersonu mutiskās vienošanās.

Atbildētājas īrnieki nav norēķinājušies par saņemtajiem pakalpojumiem un, kaut arī atbildētājas atsevišķā lietošanā nodotās telpas, iespējams, lieto citas personas, tomēr tieši īpašnieka pienākums ir norēķināties ar pārvaldnieku par pārvaldīšanas darbībām un komunālajiem pakalpojumiem.

Atbildētāja nav pierādījusi, ka būtu noslēgta vienošanās par citu norēķinu kārtību, tādēļ tai jāveic maksājumi atbilstoši pušu noslēgtajam līgumam.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu tas, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo. Tādēļ tieši atbildētājai ir jāpierāda, ka tā ir izpildījusi savus dzīvojamās mājas īpašnieka pienākumus, t.i., norēķinājusies par apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem.

Kopš prasītāja uzsāka dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, atbildētāja ne reizi nav iebildusi pret veiktajām pārvaldīšanas darbībām, tāpēc nav pamatots atbildētājas viedoklis, ka prasītājas rīcībā nav pierādījumu par veiktajiem pārvaldnieka pienākumiem Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 2.punkta izpratnē.

Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 31.maija spriedumu izbeigta SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" prasība daļā par apsaimniekošanas maksas parāda 394,94 EUR piedziņu no SIA "L112", bet prasība daļā par 1 728,34 EUR piedziņu noraidīta.

Tiesa konstatēja, ka atbildētājas atsevišķā lietošanā ir telpas Nr.7, 8, 12, 15, 18, 20, 22, 25, 38, 40, 44, 46, kas atrodas dzīvojamā mājā Lāčplēša ielā 112A, Rīgā. Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.10856 norakstu atbildētāja ir šīs mājas kopīpašniece, kurai pieder 161/761 (1127/5327) domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

Dzīvojamā māja nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, bet kopīpašnieki ir noslēguši līgumus par atsevišķu dzīvokļu lietošanas tiesību sadalījumu. Tādējādi katram kopīpašniekam atsevišķā lietošanā ir nodoti dzīvokļi, par kuriem katrs īpašnieks veic apsaimniekošanas, komunālos un citus maksājumus saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un kopīpašnieku lēmumiem. Katram kopīpašniekam pieder arī domājamās daļas no koplietošanas telpām, domājamo daļu lielums tiek noteikts, par pamatu ņemot dzīvojamās ēkas kopējo platību, tai skaitā, gan dzīvojamo, gan nedzīvojamo platību.

Prasītāja iesniegusi aprēķinu, norādot, ka atbildētājas parāds ir 2 123,28 EUR, ko veido pamatparādas un līgumsods par laika posmu no 2011.gada decembra līdz 2013.gada 30.aprīlim par pagrabtelpām būvē Nr.2 (liters 002) 412,39 EUR un par pagrabtelpām būvē Nr.1 (liters 001) 1 182,66 EUR.

Ņemot vērā atbildētājas paskaidrojumus, ka 2011. un 2012.gadā trešajām personām tika atsavinātas domājamās daļas no nekustamā īpašuma Lāčplēša ielā 112/112A, Rīgā un pircēji ieguva lietošanas tiesības uz konkrētiem dzīvokļiem, kā arī ieguva īpašumā domājamās daļas no koplietošanas telpām (pagraba, kāpņu telpām), tiesa secināja, ka lietā nav iegūti pierādījumi par to, kas ir pagrabtelpu īpašnieks un ka telpu apsaimniekošana uzticēta prasītājai.

Attiecībā par telpu piederību tiesa norādīja, ka saskaņā ar prasītājas iesniegtajiem pierādījumiem atbildētāja ir nekustamā īpašuma 161/761 domājamās daļas īpašniece, bet pagrabs un kāpņu telpas ir koplietošanas telpas, kur katram kopīpašniekam pieder attiecīgas domājamās daļas. Tiesa secināja, ka prasītāja nav iesniegusi nekādus pierādījumus par apsaimniekošanas maksas parāda esamību par pagrabtelpām.

Faktu, ka pagrabtelpas, pretēji prasītājas viedoklim, nav apdzīvojamās telpas, pierāda lietā iesniegtās inventarizācijas lietas, no kurām nepārprotami secināms, ka pagrabtelpas ir koplietošanas telpas un ka tās nav nodotas kāda kopīpašnieka atsevišķā lietošanā, jo īpaši, kā dzīvojamās telpas. Ar liecinieka /pers. F/ liecībām ir apstiprināts fakts, ka laikā, kad viņš bija SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" valdes loceklis, netika izrakstīti rēķini par pagrabtelpām.

Tiesa konstatēja, ka ne dzīvojamās ēkas kopīpašnieku 2011.gada 1.augusta sapulces lēmumā, ne pušu noslēgtajā apsaimniekošanas līgumā nav noteikts, ka atbildētājai būtu pienākums maksāt apsaimniekošanas maksu un maksājumu uzkrājuma fondā par kopīpašumā un koplietošanā esošo mājas daļu, kas nav atbildētājas atsevišķā lietošanā. Līdz ar to nav pamata prasīt no atbildētājas šādus maksājumus. Tāpat arī prasītājai nav tiesību uz naudas līdzekļiem, kas tiek iemaksāti mājas uzkrājuma fondā un paredzēti remonta vajadzībām.

Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

No Civillikuma 1069. un 1071.panta noteikumiem izriet kopīpašnieka pienākums samērīgi ar tam piederošo īpašuma daļu piedalīties kopīpašuma lietas uzturēšanā.

Civillikuma normas nenoteic dzīvojamās mājas pārvaldīšanas kārtību un pārvaldniekam maksājamās atlīdzības apmēru. Turklāt neviena tiesību norma imperatīvi nenoteic dzīvojamās mājas kopīpašnieku pienākumu maksāt pārvaldniekam atlīdzību par pārvaldīšanas darbību veikšanu, to nosaka tikai ar kopīpašnieku lēmumu vai vienošanos starp kopēpašniekiem un pārvaldnieku. Konkrētajā gadījumā prasītājai nav tiesību saņemt atlīdzību par pārvaldīšanas darbību veikšanu, jo par to nav lēmuši dzīvojamās mājas kopīpašnieki, tādēļ prasība par parāda un līgumsoda piedziņu ir noraidāma.

Tiesa konstatēja, ka 2016.gada 16.maijā atbildētāja ir samaksājusi dzīvokļu Nr.40 un Nr.44 īrnieku parādus kopsummā 394,94 EUR un, tā kā prasītāja ir atsaukusi prasību daļā par minētā parāda piedziņu, tiesvedība šajā daļā ir izbeidzama.

Tiesa piekrita atbildētājas argumentam, ka līguma 2.3.3.punktā noteiktā nokavējuma nauda 0,5 % apmērā par katru maksājuma kavējuma dienu ir nesamērīgi liels līgumsods, tāpēc nav pamata piedzīt nokavējuma naudu par laika posmu, kad līgums nebija spēkā (līguma darbības termiņš līdz 2012.gada 31.decembrim). Arī par parādiem, kurus atbildētāja ir atzinusi un samaksājusi, nav pamata piedzīt nokavējuma naudu.

Attiecībā par līgumsodu līguma darbības laikā tiesa atzina, ka prasītāja nav iesniegusi pierādījumus par kavētiem maksājumiem un ka ir iestājušies līguma 2.3.3.punktā paredzētie apstākļi. Saskaņā ar vienošanos kopš 2012.gada 1.septembra ikmēneša rēķinos atbildētājas īrniekiem tika iekļauta arī apsaimniekošanas maksa un maksa uzkrājumu fondā, savukārt atbildētājai komunālie maksājumi jāmaksā tikai par neizīrētajiem dzīvokļiem.

Rēķinus par komunālajiem maksājumiem prasītāja izrakstīja dzīvokļu Nr.40 un Nr.44 īrniekiem. Šādu maksājumu administrēšanas kārtību bija akceptējušas puses un tā atbilst kopīpašnieku 2011.gada 1.augusta sapulcē noteiktajai kārtībai.

Prasītāja nav pierādījusi, kādus maksājumus atbildētājai vajadzēja maksāt par dzīvokļiem Nr.40 un Nr.44. Tiesas ieskatā, atbildētāja nevarēja apmaksāt rēķinus, kas bija izrakstīti īrniekiem, nevis dzīvokļa īpašniekam.

SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" iesniegusi apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 31.maija spriedumu, pārsūdzot to prasības noraidītajā daļā. Prasītāja tiesas secinājumus uzskata par pretrunīgiem un neatbilstošiem lietas faktiskajiem apstākļiem un lietā iesniegtajiem pierādījumiem.

Tiesa nav ņēmusi vērā zemesgrāmatas nodalījuma ierakstus par nekustamo īpašumu Lāčplēša iela 112/112 A, Rīgā, kas pierāda faktu, ka uz 2002.gada 1.oktobri atbildētāja bija kļuvusi par nekustamā īpašuma, tostarp, pagrabtelpu, vienīgo īpašnieci. Lietā nav pierādījumu, kas apstiprinātu atbildētājas apgalvojumu, ka 2011. un 2012.gadā trešajām personām tika atsavinātas nekustamā īpašuma domājamās daļas un ka darījumu rezultātā pircēji ieguva arī domājamās daļas no koplietošanas telpām (pagraba, kāpņu telpām), kas atkarībā no noslēgtajiem darījumiem bija mainīgs lielums. Ieraksti zemesgrāmatā neliecina, ka 2011. un 2012.gadā trešajām personām būtu atsavinātas pagrabtelpas, kas nozīmē, ka atbildētājai piederēja viss īpašums.

No zemesgrāmatas ierakstiem redzams, ka mājas pagrabtelpas ir nodotas atbildētājas atsevišķā lietošanā, tādēļ tieši atbildētājai ir pienākums segt šo telpu apsaimniekošanas izdevumus.

Prasītāja piekrīt, ka atbilstoši inventarizācijas lietām pagrabtelpas ir uzskatāmas par koplietošanas telpām, tas izriet arī no Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.punkta. Tomēr pirmās instances tiesa nav ņēmusi vērā faktu, ka nekustamais īpašums Lāčplēša ielā 112/112A, Rīgā nav sadalīts dzīvokļu īpašumos, bet tajā esošās telpas nodotas kopīpašnieku atsevišķā lietošanā saskaņā ar lietošanas kārtības līgumu. Konkrētajā gadījumā pagrabtelpas neatrodas visu kopīpašnieku kopīgā lietošanā, bet gan nodotas atbildētājas atsevišķā lietošanā. Kaut arī saskaņā ar inventarizācijas lietu pagrabtelpām ir koplietošanas telpu statuss, tomēr šajā gadījumā tās uzskatāmas par telpām, kas nodotas atbildētājas atsevišķā lietošanā, un tādēļ tieši SIA "L112" ir atbildīga par izdevumu samaksu, kas saistīti ar pagrabtelpu lietošanu.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja nepiekrīt liecinieka /pers. F/ liecību vērtējumam, jo tās neapstiprina neviens no lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka nekustamais īpašums Lāčplēša ielā 112/112A, Rīgā ir dzīvojamā māja Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 1.punkta izpratnē, kas dzīvojamo māju definē kā ēku, kas nodota ekspluatācijā un saskaņa ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja (arī dzīvokļu īpašumu māja), tai piederīgās ēkas (būves), zeme, uz kuras tās atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals.

Tiesa nepamatoti pievienojās atbildētājas viedoklim, ka dzīvokļu īpašnieku kopība lēmusi tikai par apsaimniekošanas maksas noteikšanu par dzīvojamām telpām, neņemot vērā, ka visiem kopīpašniekiem ir vienādas tiesības un pienākumi attiecībā uz īpašumu, jo uz visiem dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu īpašniekiem attiecas Dzīvokļa īpašuma likuma normas, tostarp 6.panta otrā daļa, kas noteic obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību kopumu un dzīvojamās mājas uzturēšanas pienākumu.

Apstāklis, ka pagrabtelpās nav sniegti komunālie pakalpojumi un tajās neviens neuzturas, nenozīmē, ka īpašniekam nav jāsedz apsaimniekošanas maksa, jo dzīvojamās mājas jumta, nesošo konstrukciju un pārējo elementu uzturēšana ir cieši saistīta ar pagrabtelpām. Tiesa šo faktu ignorējusi, atstājot bez ievērības arī Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma, Dzīvokļa īpašuma likuma un Civillikuma 1071.panta noteikumus, kas atbildētājai uzliek pienākumu piedalīties kopīpašuma uzturēšanā.

Prasītājas ieskatā, ir pierādīts fakts, ka tā veica nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības, par kurām pienākas nolīgtā samaksa. Turpretī pirmās instances tiesa bez jebkāda tiesiska pamata ir atbrīvojusi atbildētāju no likumā noteiktā pienākuma piedalīties dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumu segšanā.

Prasītāja nepiekrīt tiesas secinājumam, ka neviens dokuments nenosaka atbildētājas pienākumu veikt iemaksas uzkrājumu fondā. Konkrētajā gadījumā pagrabtelpas nav uzskatāmas par kopīpašumu Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta izpratnē, bet ir atbildētājas atsevišķs īpašums. Kaut arī dzīvokļu īpašnieki bija lēmuši par uzkrājuma fonda veidošanu, tomēr ne visi veica šīs iemaksas, tādēļ veidojās uzkrājuma fonda parāds, tostarp, arī atbildētājai. Veicot pārvaldīšanas darbības, kuru izmaksas nebija iekļautas nolīgtajā pārvaldīšanas maksā, prasītāja dažādu pārvaldīšanas darbību veikšanai bija spiesta ieguldīt savus personīgos naudas līdzekļus, ko atbildētāja nav apstrīdējusi. Tādēļ prasītājai ir tiesības prasīt no atbildētājas nesamaksāto uzkrājuma fonda naudu.

Atzīstot, ka prasība nav pierādīta, tiesa nav ņēmusi vērā pušu noslēgto mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu, kas paredz prasītājas tiesības aprēķināt pārvaldīšanas maksu proporcionāli katra īpašnieka īpašuma daļām.

Tiesa nepamatoti noraidījusi arī prasība daļā par līgumsoda piedziņu, uzskatot līgumsodu par nesamērīgi lielu. Pretēji tiesas secinājumam, ka nav pierādījumu par atbildētājas pieļautajiem maksājumu kavējumiem, prasītāja uzskata, ka lietā iesniegtie rēķini, kurus atbildētāja nav apmaksājusi, liecina par šī secinājuma neatbilstību faktiskajiem apstākļiem. Tieši atbildētāja nav pierādījusi savu apgalvojumu, ka makājumi veikti rēķinos un līgumā norādītajos termiņos. Saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu tas, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Pušu noslēgtais apsaimniekošanas līgums paredz līgumsoda aprēķināšanu, tādēļ šis prasījums ir pamatots un atbilst Civillikuma 1716. un 1587.panta noteikumiem. Tā kā atbildētāja ir juridiska persona un nemaksāšanas gadījumā tiek aizskartas visu kopīpašnieku intereses, nav pamata uzskatīt, ka līgumsods 0,5 % dienā ir nesamērīgi liels.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu tieši lietas īpašnieks, bet nevis īrnieks vai kāda cita persona, ir atbildīgs par izdevumu segšanu (komunālie maksājumi, pārvaldīšanas izdevumi), tādēļ atbildētāja nevar aizbildināties, ka tai piederošās telpas lietoja un rēķinus saņēma īrnieki. Lietā nav neviena objektīva pierādījums, ka starp pusēm bija noslēgta vienošanās par citādu maksājumu veikšanas kārtību. Liecinieka /pers. F/ liecības neapstiprina citi pierādījumi, tādēļ tās nevar vērtēt kā pierādījumu lietā.

Apelācijas sūdzībā SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" lūgusi apmierināt prasību pilnā apjomā un piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus.

Atbildētāja rakstveida paskaidrojumu par apelācijas sūdzību nav iesniegusi.

Tiesas sēdē prasītājas SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" pārstāve zvērināta advokāte Inta Brūvere uzturēja apelācijas sūdzību un prasību atbilstoši tajās norādītajiem motīviem. Viņa paskaidroja, ka īpašniekam ir jāsedz apsaimniekošanas maksa arī par nedzīvojamām telpām, tostarp, pagrabtelpām. Tā kā pēc stāvokļa uz 2002.gada 1.oktobri atbildētāja bija vienīgā nekustamā īpašuma īpašniece, bet darījumu rezultātā pircējiem tika atsavināti dzīvokļi, tad pagrabtelpas joprojām ir atbildētājas atsevišķais īpašums.

Atbildētājas SIA "L112" pārstāvis zvērināts advokāts Arnis Ešenvalds apelācijas sūdzību un prasību neatzina. Viņš uzskata, ka prasītāja nevar paplašināti tulkot dzīvojamās mājas kopīpašnieku 2011.gada 1.augusta kopsapulces lēmumu, ar kuru noteikta apsaimniekošanas maksa 0,30 LVL par vienu dzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī. Līdz ar to nav pamata aprēķināt maksājumus par koplietošanas telpām, tostarp, pagrabtelpām. Atbildētājas pārstāvis nepiekrīt prasītājas viedoklim, ka pagrabtelpas ir SIA "L112" atsevišķais īpašums, jo, atsavinot nekustamā īpašuma domājamās daļas, pircēji savā īpašumā ieguva attiecīgas daļas gan no dzīvojamām, gan nedzīvojamām telpām. Viņu atsevišķā lietošanā ir nodoti konkrēti dzīvokļi, bet

citas telpas – kāpņu telpas, pagrabi – ir palikuši visu kopīpašnieku kopīgā lietošanā. Līdz 2014.gada vasarai atbildētāja vispār nesaņēma rēķinus, bet, tā kā 2014.gadā kopīpašnieki risināja jautājumu par pārvaldīšanas attiecību izbeigšanu ar prasītāju, tika izrakstīti rēķini par pagrabtelpām. Ar dzīvokļu Nr.40 un Nr.44 rēķiniem atbildētāja varēja iepzīties, tikai apskatot lietas materiālus.

Motīvu daļa

Noklausījusies pušu pārstāvju paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus un apelācijas sūdzības motīvus, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" apelācijas sūdzība ir apmierināma daļēji, arī tās prasība ir apmierināma daļēji.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.10856 noraksta redzams, ka nekustamais īpašums Lāčplēša ielā 112A, Rīgā sastāv no zemes gabala 1085 m^2 platībā un namīpašuma: 5-stāvu dzīvojamās ēkas lit.Nr.1, 4-stāvu dzīvojamās ēkas lit.Nr.1a, 4-stāvu dzīvojamās ēkas lit.Nr.2, 3-stāvu dzīvojamās ēkas lit.Nr.2a un darbnīcas lit.Nr.3, kas pieder vairākiem īpašniekiem domājamās daļā, tostarp, atbildētājai SIA "L112" pieder 161/761 (1127/5327) domājamās daļas.

Saskaņā ar Civillikuma 1067.panta pirmo daļu īpašuma tiesība, 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 tiesība.

Nekustamā īpašumā sastāvā esošās daudzdzīvokļu 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 darījumu rezultātā kopīpašniekam samazinot savu domājamo daļu, mainās tikai daļu lielums, bet nemainās kopīpašuma tiesības saturs.

Līdz ar to tiesas kolēģija uzskata par nepamatotu apelācijas sūdzības argumentu, ka pagrabtelpas ir atbildētājas atsevišķais īpašums. Zemesgrāmatas nodalījumā izdarītās atzīmes par telpu dalītu lietošanu nozīmē tikai to, ka kopīpašnieki lieto telpas atbilstoši noteiktajai kārtībai, taču pats kopīpašuma priekšmets reāli netiek sadalīts un patstāvīgi īpašumi netiek izveidoti. Prasītājas apelācijas sūdzībā paustais viedoklis, ka tādā veidā prasītāja ir kļuvusi par atsevišķa īpašuma – neapdzīvojamo telpu – īpašnieci ir kļūdains un neatbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 2. un 3.panta noteikumiem, jo dzīvojamās mājās nav izveidoti dzīvokļu īpašumi minēto tiesību normu izpratnē.

Arī būvju ar kadastra apzīmējumiem 01000430147001 un 01000430147002 tehniskās inventarizācijas lietas pierāda, ka palīgtelpām platībā 584,2 m^2 (pagrabs) un platībā 300,2 m^2 (pagrabs) ir koplietošanas telpu statuss, ko apelācijas sūdzības iesniedzēja neapstrīd.

Nekustamā 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 SIA "Mājokļu serviss" sākot ar 2012.gada 1.janvāri, kā arī noteikusi 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 (0,05 LVL) par katru apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī sākot ar 2012.gada 1.janvāri (lietas 1.sējuma 12.-18.lapa).

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

Lēmumā ir vienozīmīgi un nepārprotami noteikts, ka apsaimniekošanas maksa 0,43 EUR (0,30 LVL) un iemaksa uzkrājuma fondā 0,07 EUR (0,05 LVL) ir aprēķināma par katru apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī, tāpēc pārvaldniekam nav pamata interpretēt lēmumu paplašināti un aprēķināt šos maksājumus arī par neapdzīvojamām telpām. Līdz ar to tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja bez tiesiska pamata izrakstījusi atbildētājai apmaksai rēķinus par pagrabu 584,2 m^2 un 203,7 m^2 platībā apsaimniekošanu un iemaksām uzskrājumu fondā, piemērojot tarifu 0,43 EUR (0,30 LVL) un 0,07 EUR (0,05 LVL) par vienu kvadrātmetru mēnesī.

Puses 2011.gada 1.jūnijā noslēgušas ēkas Lāčplēša ielā 112a, Rīgā uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu, kura 1.punktā prasītāja kā īpašniece apņēmusies samaksāt pārvaldniekam apsaimniekošanas maksu un citus šajā līgumā noteiktos maksājumus atbilstoši tai piederošajām 1369/5327 daļām no nekustamā īpašuma. Minētajā punktā arī norādīts, ka prasītājai pieder lietošanas tiesības uz 18 dzīvokļiem (lietas 1.sējuma 145.-147.lapa).

Līguma 2.1.7.punktā īpašniece apņēmusies apmaksāt pārvaldnieka izrakstītos komunālo maksājumu rēķinus par saviem komunālajiem maksājumiem, kā arī segt mājas koplietošanas telpu izdevumus proporcionāli savām īpašuma daļām (Civillikuma 1071.p.).

Savukārt 4.1.punktā noteikts, ka maksa par pārvaldnieka darbu – ēkas uzturēšanas un apsaimniekošanas organizēšanu – tiek noteikta 0,43 EUR (0,30 LVL) par vienu lietošanā esošo kopīpašuma daļu mēnesī.

Kaut arī šajā punktā ietvertās frāzes "par vienu lietošanā esošo kopīpašuma daļu" juridiskā konstrukcija ir nekorekta un pušu pārstāvji apelācijas instances tiesas sēdē nevarēja izskaidrot darījuma dalībnieku patieso gribu tās piemērošanā, tiesas kolēģija, pamatojoties uz īpašnieku kopsapulcē 2011.gada 1.augustā pieņemtajiem lēmumiem, secina, ka pārvaldīšanas darbībām paredzētie izdevumi ir 0,43 EUR (0,30 LVL) un iemaksām uzkrājuma fondā - 0,07 EUR (0,05 LVL) par katru apdzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī.

No pušu 2011.gada 1.jūnijā noslēgtā līguma noteikumiem neizriet atbildētājas pienākums norādītajā 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.

Ievērojot izklāstītos apstākļus, tiesas kolēģija atzīst, ka SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" prasība daļā par apsaimniekošanas maksas parāda par pagraba telpām 1 389 EUR piedziņu ir nepamatota un noraidāma.

2011.gada 1.jūnija līguma 2.3.3.apakšpunktā ir noteiktas pārvaldnieka tiesības iekasēt no īpašnieka nokavējuma naudu 0,5 % apmērā par katru nokavēto dienu par laikā nesamaksātajiem rēķiniem.

Tādējādi tiesas kolēģija secina, ka puses līgumā ir vienojušās par līgumsodu atbilstoši Civilprocesa likuma 1716. un 1717.panta noteikumiem. Arī prasījums par nokavējuma naudas piedziņu ir pamatots ar minētajām tiesību normām.

No lietā iesniegtajiem rēķiniem un parāda summas aprēķina redzams, ka prasītāja aprēķinājusi līgumsodu 0,5 % dienā no parāda summas par laika posmu no 2012.gada janvāra līdz 2013.gada aprīlim ieskaitot kopsummā 339,34 EUR.

Tā kā prasība daļā par parāda par pagraba telpām 1 389 EUR piedziņu atzīta par nepamatotu un noraidāmu, nav pamata arī līgumsoda piedziņai.

Atbildētāja 2016.gada 16.maijā samaksājusi prasītājai 394,94 EUR, sedzot dzīvokļu Nr.40 un Nr.44 īrnieku parādus atbilstoši lietā iesniegtajam parāda aprēķinam (lietas 1.sējuma 19.lapa, 2.sējuma 146., 147.lapa).

Pušu starpā nav strīda, ka 2011.gada 1.jūnijā noslēgtais apsaimniekošanas līgums bija spēkā līdz 2012.gada 31.decembrim, tāpēc tiesas kolēģija uzskata, ka nav pamata piemērot līgumsodu par laika posmu pēc līguma darbības termiņa izbeigšanās.

Saskaņā ar prasītājas aprēķinu līgumsods par par dzīvokli Nr.40 līguma darbības laikā par laika posmu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.aprīlim ir 66,68 EUR, bet par dzīvokli Nr.44 šajā laika posmā līgumsods nav aprēķināts.

Tiesas kolēģija nepiekrīt atbildētājas iebildumam, ka prasītājai maksājumus par dzīvokļiem Nr.40 un Nr.44 vajadzēja pieprasīt no šo dzīvokļu īrniekiem. Pušu 2011.gada 1.jūnijā noslēgtajā apsaimniekošanas līgumā prasītājai tāds pienākums nav noteikts, tieši pretēji, saskaņā ar līguma 1.punktu īpašnieks apņēmies samaksāt pārvaldniekam apsaimniekošanas maksu un citus šajā līgumā noteiktos maksājumus. Turklāt atbilstoši Civillikuma

1071.pantam kopējās lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi ir jānes kopīpašniekiem. Konkrētajā gadījumā prasītājai nav saistoša atbildētājas vienošanās ar saviem īrniekiem, jo atbildētājas kā nekustamā īpašuma kopīpašnieces samaksas pienākums izriet no līguma un likuma.

Šādos apstākļos tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētāja nepamatoti atteikusies veikt maksājumus par dzīvokļiem Nr.40 un Nr.44 un līdz pat 2016.gada 16.maijam pieļāvusi prasītājas izrakstīto rēķinu par kopējo summu 394,94 EUR samaksas nokavējumu.

Civillikuma 1716.panta izpratnē līgumsodam ir sodīšanas un zaudējumu atlīdzināšanas funkcija. Tiesiskajās attiecībās sakarā ar sodoša rakstura tiesisko līdzekļu piemērošanu, par vispārēju principu tiesībās ir atzīstams soda samērīguma princips, proti, ir jābūt saprātīgām robežām, kuru noteikšana attiecīgos gadījumos kļūst par tiesas kompetenci, lietojot par mērauklu taisnīguma un samērīguma principus.

Tiesas kolēģija ņem vērā, ka likumdevējs ir atteicies no līdzšinējā līgumsoda tiesiskā regulējuma, izdarot grozījumus Civillikuma 1716.pantā, kas paredz, ka līgumsods par saistību nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā) var tikt noteikts pieaugošs, taču kopumā ne vairāk par 10 procentiem no pamatparāda vai galvenās saistības apmēra. Šāda likuma normas iestrādne norāda uz to, ka likumdevējs ir atzinis par taisnīgu līgumsodu 10 % apmērā no pamatparāda. Kaut arī šī tiesību norma tiešā veidā nav piemērojama attiecībā uz izskatāmo strīdu, tomēr, izvērtējot pielīgtā līgumsoda samērīgumu, tiesas kolēģija ņem vērā, ka likumdevējs tādējādi ir konceptuāli mainījis līgumsoda institūta funkcijas.

Līdz ar to tiesas kolēģija uzskata, ka prasītājas aprēķinātais līgumsods 66,68 EUR ir jāsamazina, tādēļ taisnīgi un samērīgi ir piedzīt no SIA "L112" prasītājas labā līgumsodu 10 % apmērā no pamatparāda summas 394,94 EUR jeb 39,49 EUR par saistību neizpildīšanu noteiktā termiņā.

Attiecīgi prasība daļā par līgumsoda 299,85 EUR piedziņu ir noraidāma.

Tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas secinājums par to, ka atbildētājai nav pienākuma veikt maksājumus par neapdzīvojamām koplietošanas telpām (pagrabiem) atbilst lietas faktiskajiem apstākļiem, iegūtajiem pierādījumiem un materiālo tiesību normām. Vienlaikus tiesas kolēģija uzskata, ka tiesa nepamatoti atbrīvojusi atbildētāju no līgumsoda samaksas vispār, atstātājot bez ievērības faktu, ka atbildētāja pieļāva samaksas nokavējumu līguma darbības laikā.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa, noteic, ka 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, bet atbildētājam - proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Prasītāja šajā lietā ir samaksājusi valsts nodevu 577,74 EUR (318,49 EUR + 259,25 EUR) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR, kopā tiesas izdevumus 582,44 EUR.

Tā kā SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" prasība ir apmierināta daļā par summu 39,49 EUR jeb 2,3 % no celtās prasības summas 1 728,34 EUR, tad no SIA "L112" prasītājas labā ir piedzenami tiesas izdevumi 13,40 EUR (582,44 EUR x 2,3 %).

Savukārt no SIA Mājokļu serviss "Lāču nami" atbildētājas labā ir piedzenami tiesas izdevumi 4,17 EUR (atbildētājas samaksātā kancelejas nodeva par liecinieka uzaicināšanu 4,27 EUR x prasības noraidītā daļa 97,7 %).

Atbilstoši Civilprocesa likuma 42.panta noteikumiem valsts labā no prasītājas piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 15,09 EUR, kas nav samaksāti iepriekš (ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu saistītie izdevumi pavisam 20,15 EUR – samaksātie izdevumi 4,70 EUR = 15,45 EUR x prasības noraidītā daļa 97,7 %).

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432., 434.pantu Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

n o s p r i e d a

apmierināt daļēji sabiedrības ar ierobežotu atbildību Mājokļu serviss "Lāču nami" prasību.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "L112", vienotais reģistrācijas Nr.40003602422, sabiedrības ar ierobežotu atbildību Mājokļu serviss "Lāču nami", vienotais reģistrācijas Nr.50103296831, labā līgumsodu 39,49 EUR (trīsdesmit deviņus eiro un 49 centus) un tiesas izdevumus 13,40 EUR (trīspadsmit eiro un 40 centus), kopā 52,89 EUR (piecdesmit divus eiro un 89 centus).

Noraidīt sabiedrības ar ierobežotu atbildību Mājokļu serviss "Lāču nami" prasību daļā par apsaimniekošanas maksas parāda 1 389 EUR (viens tūkstotis trīs simti astoņdesmit deviņu eiro) un līgumsoda 299,85 EUR (divi simti deviņdesmit deviņu eiro un 85 centu) piedziņu.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību Mājokļu serviss "Lāču nami", vienotais reģistrācijas Nr.50103296831, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "L112", vienotais reģistrācijas Nr.40003602422, labā tiesas izdevumus 4,17 EUR (četrus eiro un 17 centus).

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību Mājokļu serviss "Lāču nami", vienotais reģistrācijas Nr.50103296831, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 15,09 EUR (piecpadsmit eiro un 9 centus), kas ieskaitāmi kontā – saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR: 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, kods: TRELLV22, konta Nr. LV51TREL2190458019000, iemaksas mērķis: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, lieta Nr.C29769114, CA-0371/16.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Izskaidrot, ka šajā termiņā Latgales apgabaltiesā iesniedzami dokumenti, kas apstiprina tiesas izdevumu samaksu valstij.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Latgales apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 300 EUR kontā – saņēmējs: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr.90000068892, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, konta Nr. LV83TREL8280010000000, ekonomiskās klasifikācijas kods: F22010010, norādot personas datus.

Pilna sprieduma faktiskās sastādīšanas diena - 2017.gada 25.janvāris.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Vasiļevska
Tiesnese A.Šilova
Tiesnese L.Mežale