Lietas arhīva Nr. C-3033-17/18
ECLI:LV:RVPT:2017:1016.C30792216.1.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2017.gada 16. oktobrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa šādā sastāvā:
tiesnese A.Feldmane,
sekretāre S.Cīrule-Kalote
2017. gada 9. oktobrī atklātā tiesas sēdē Rīgā, Abrenes ielā 3, izskatījusi civillietu dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ maza apmēra prasībā pret /pers. B/ par zaudējumu piedziņu, un

konstatēja:

2016.gada 24. oktobrī tiesā saņemts dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ (turpmāk – prasītājs) maza apmēra prasības pieteikums pret /pers. B/ (turpmāk – atbildētājs) par zaudējumu piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka atbildētājs saskaņā ar Zemesgrāmatā iekļauto informāciju, ir dzīvokļa īpašuma un kopīpašuma domājamo daļu /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, īpašnieks.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru padomes 1992.gada 4.augusta lēmumu Nr.308, uz reorganizētā dzīvokļu kooperatīva „Sputņik" bāzes 1993.gada 9.augustā izveidota dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība /Nosaukums A/, kas līdz 2015.gada jūlijam nodrošināja daudzdzīvokļu mājas /adrese/ uzturēšanu un apsaimniekošanu.

Dzīvojamai mājai /adrese/ ir piesaistīts funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 1996 m^2, kas pieder privātpersonai /pers. D/.

Prasītājs norāda, ka saskaņā ar Dzīvokļu īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu, dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt zemes nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, taču atbildētājs kopš 2011.gada janvāra līdz 2015.gada jūlijam, kad mājas pārvaldīšanas tiesības pārņēma dzīvokļu īpašnieku biedrība /Nosaukums C/, zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļu kompensāciju nemaksāja. Minētajā laika periodā ar zemi saistītos izdevumus nemaksāja arī visi citi mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki un uzskatīja, ka zemes nomas līgums ar zemes īpašnieku nav slēdzams, motivējot ar to, ka /pers. D/ par zemes īpašnieci kļuvusi nelikumīgi, piesaistītais zemes gabals ir pārāk liels un noteiktā zemes nomas maksa 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā nav adekvāta.

2011.gada 7.aprīlī zemes īpašniece /pers. D/ cēla prasību tiesā pret prasītāju par zemes nomas attiecību noteikšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu. Tika ierosināta civillieta Nr.C30582111 un kā trešā persona, pēc dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ lūguma, pieaicināta mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāve /pers. E/. Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 23.septembra spriedumu, kas ir stājies likumīgā spēkā, prasība apmierināta daļēji un piedzīts no dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ zemes nomas maksas parāds par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju /adrese/ par laika posmu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.jūlijam EUR 29751,54 , nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parāds EUR 2771,27 , pievienotās vērtības nodoklis no zemes nomas maksas parāda EUR 6247,82 , kopā EUR 38770,63 un tiesāšanās izdevumi, no kuriem uz māju /adrese/, attiecināma daļa EUR 2903,00, kopā EUR 41 673,63 .

Prasītājs laika posmā no 2016.gada 31.janvāra līdz 2016.gada 15.martam vairākos maksājumos ir samaksājis zemes īpašniecei ar minēto tiesas spriedumu piedzīto parādu. Līdz ar to prasītājam ir radušies zaudējumi, kuri saskaņā ar Civillikuma 1775.pantu ir atlīdzināmi un prasītājam ir tiesības uz atlīdzinājumu no dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem regresa kārtībā.

Faktiskie zemes lietotāji un labuma guvēji no zemes lietošanas ir dzīvokļu īpašnieki, tādējādi, pārvaldnieks likuma izpratnē ir tikai pilnvarnieks, nevis patstāvīgi uzņemas sev saistības un tam no saviem līdzekļiem nav jāapmaksā dzīvokļu īpašnieku parādi zemes īpašniekam par zemesgabala lietošanu un izmantošanu.

Prasītajam ir radies mantas samazinājums samaksājot dzīvokļu īpašnieku parādu zemes īpašniecei, līdz ar to ir radušies zaudējumi atbilstoši Civillikuma 1772.pantam.

Atbildētājam/pers. B/ piederošā dzīvokļa Nr.24, /adrese/, platība ir 74,62 m^2 un proporcionāli uz viņam piederošo īpašumu ir aprēķināta parāda daļa par piespiedu zemes nomas maksa EUR 927,31 , nekustamā īpašuma kompensācija EUR 86,38, pievienotās vērtības nodoklis zemes nomas maksai EUR 194,73 un piespriestie tiesāšanās izdevumi EUR 90,48, kopā EUR 1298,90 .

Ievērojot minēto un pamatojoties ar Civillikuma 1770., 1771., 1772., 1775., 1779., 2391.pantu, Dzīvokļu īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 75.pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1., 2., 3. un 4.punktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu., 9., 11.panta pirmo daļu, prasītājs lūdz tiesu piedzīt no atbildētāja /pers. B/ par labu prasītājam uz atbildētāja dzīvokļa īpašumu attiecināmo piespiedu zemes nomas parādu EUR 927,31 par laika posmu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.jūlijam, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu EUR 86,38, pievienotās vērtības nodokļa parādu EUR 194,73, piespriestos tiesāšanās izdevumus EUR 90,48, kopā EUR 1298,90 ; atzīt prasītāja tiesības par laika periodu līdz sprieduma izpildei saņemt 6% gadā no piespriestā, bet nepiedzītā parāda; piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam samaksāto valsts nodevu EUR 194,84 , ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4,70, ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 5,60.

2016.gada 29. novembrī tiesā saņemti atbildētāja paskaidrojumi, kuros norāda, ka prasību neatzīst. Paskaidro, ka lietā nav nekādu pierādījumu, ka atbildētājs vai mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopība būtu pilnvarojusi prasītāju pārstāvēt savas intereses daudzdzīvokļu mājai piesaistītā zemesgabala nomas attiecībās. Turklāt prasītājs pats apliecina, ka viņam nav pilnvarojuma pārstāvēt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus zemes nomas attiecībās, norādot uz to gan savā 2011.gada 14.marta vēstulē, gan 2015.gada 15.jūnija vēstulē. Papildus tam, no 2012.gada 28.februāra līdz 28.martam, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.pantu un Dzīvokļa īpašuma likuma 20.pantu, tika veikta dzīvokļu īpašnieku aptauja par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma noslēgšanu starp daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un prasītāju, bet aptaujas rezultātā

dzīvokļu īpašnieku kopība nobalsoja pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevuma nodošanu prasītājam. Uzskata, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 23.septembra spriedums civillietā Nr. C30582111 nav saistošs dzīvojamās mājas /adrese/, īpašniekiem, jo dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība /Nosaukums A/ nelūdza pieaicināt dzīvokļu īpašniekus, kā atbildētājus konkrētajā civillietā. Turklāt dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība /Nosaukums A/ minētajā civillietā rīkojās neprasmīgi un pretēji dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku interesēm. Norāda, ka jau kopš 2009.gada mājas īpašnieki mēģināja vienoties ar zemesgabala īpašnieci par savstarpēji izdevīga zemesgabala nomas līguma noslēgšanu, bet zemes īpašniece izvēlējās neslēgt līgumu ar dzīvojamās mājas īpašniekiem, bet vērsties ar prasību tiesā pret prasītāju. Uzskata, ka prasītājam nav regresa tiesību prasīt apmierinājumu no atbildētāja. Pamatojoties ar Civillikuma 1515., 1518.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1., 5., 6.panta otrās daļas 4.punktu, 10.pantu un Dzīvokļa īpašuma likuma 15., 16., 20.pantu, atbildētājs lūdz tiesu prasību noraidīt.

2016.gada 19.decembrī tiesā saņemta prasītāja atsauksme uz atbildētāja paskaidrojumiem lietā, kuros norāda, ka atbildētāja paskaidrojumos norādītie argumenti nav pamatoti. Paskaidro, ka lietā nav strīda un ir konstatēts, ka prasītājs bija vienīgais, kurš līdz 2015.gada 30.jūnijam apsaimniekoja daudzdzīvokļu dzīvojamo māju /adrese/. Attiecīgi piestādīja arī rēķinus par komunālajiem maksājumiem un uzturēšanas pakalpojumiem. Norāda, ka no lietas materiāliem ir nepārprotami konstatējams, ka atbildētājam mājā /adrese/, pieder dzīvokļa īpašums Nr.24, atbildētājs mājai piesaistīto zemesgabalu ir lietojis un guvis no tā labumu, tādējādi prasītājam, kā bijušajam pārvaldniekam par saviem līdzekļiem nav jāapmaksā dzīvokļu īpašnieku parādi zemes īpašniecei par zemesgabala izmantošanu un lietošanu.

Prasītāja pārstāvis tiesas sēdē prasību uzturēja pilnā apmērā, lūdza to apmierināt.

Atbildētājs tiesas sēdē prasību atzina pilnā apmērā.

Uzklausījusi pušu paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi lietas materiālus tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Motīvu daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 193. panta piekto daļu, ja atbildētājs pilnībā atzinis prasību, sprieduma motīvu daļā iekļauj tikai norādi uz normatīvajiem aktiem pēc kuriem tiesa vadījusies. Ievērojot minēto, tiesa prasības daļā par paternitātes noteikšanu norāda uz normatīvajiem aktiem pēc kuriem vadījusies.

Pārbaudot civillietas materiālus, tiesa atzīst, ka dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ prasība pret /pers. B/ par zaudējumu piedziņu ir pamatota un apmierināma turpmāk un izspriežot lietu tiesa vadījusies no sekojošiem normatīvajiem aktiem, ņemot vērā pastāvošo judikatūru.

Saskaņā ar Civillikuma 1770.pantu ar zaudējumu jāsaprot katrs mantiski novērtējams pametums, savukārt Civillikuma 1775.pants noteic, ka katrs zaudējums, kas nav nejaušs, ir jāatlīdzina.

Nomas tiesiskās attiecības, kas nodibinātas ar tiesas spriedumu, izšķirot strīdu starp zemes īpašnieku un pārvaldnieku, kuram deleģēts uzdevums slēgt līgumu dzīvokļu īpašnieku vietā, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piekto daļu, tāpat kā pie līguma noslēgšanas bez tiesas starpniecības, ir saistošas ikvienam dzīvojamās mājas īpašniekam. Šī norma piešķir pārvaldniekam regresa prasījuma tiesības pret īpašniekiem, kuri pretēji šī likuma 10.panta trešajai daļai nav nodrošinājuši finansējumu pārvaldes uzdevuma izpildei, tādā veidā negrozot atbildības principu, ka pārvaldīšanas izdevumus sedz īpašnieks *(Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016)*.

Lietā nav strīda par to, ka prasītājs ir izpildījis Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 23.septembra spriedums civillietā Nr. C30582111 un samaksājis piedzīto parādu /pers. D/, tādējādi prasītājam radušies zaudējumi.

Civillikuma 1069.pants noteic, ka visiem kopīpašniekiem samērā ar viņu daļu ir jānes izdevumi, kas gulstas uz kopēju lietu. Savukārt atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktam dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamās māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka viens no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām ir līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšanu ar zemes gabala īpašnieku, savukārt likuma 9.pants noteic, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļa īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai.

No minētajām tiesību normām secināms, ka par visu ar nekustamo īpašumu lietošanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu saistīto izdevumu segšanu ir atbildīgi dzīvokļa īpašnieki un zemes nomas līguma neesamība, neatbrīvo ne mājas pārvaldnieku, ne dzīvokļa īpašnieku no pienākuma maksāt zemes nomu, jo nomas tiesiskās attiecības pastāv neatkarīgi no pušu gribas, proti, uz likuma pamata.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu dzīvokļa īpašniekiem jāmaksā arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija, kas noteica (redakcija, kas bija spēkā strīdus periodā līdz 2015.gada 1.janvārim), ka privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcās īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Pamatojoties uz iepriekš norādītajām tiesību normām, tiesa atzīst, ka prasītājs ir pierādījis savu tiesību pēc prasījuma ar lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem, sakarā ar ko no /pers. B/ par labu dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai /Nosaukums A/ piedzenami zaudējumi proporcionāli dzīvokļa platībai, kas radušies veicot ar zemes gabalu saistīto izdevumu samaksu zemes gabala īpašniecei, un proti, zemes nomas maksa EUR 927,31, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija EUR 86,38 , pievienotās vērtības nodoklis par zemes nomas maksu EUR 194,73, ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2015.gada 23.septembra spriedumu civillietā Nr.C30582111 piedzītie tiesāšanās izdevumi EUR 90,48 apmērā, kopā EUR 1298,90.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu prasītājam ir nosakāmas tiesības saņemt likumiskos sešus procentus gadā no neatmaksātās pamatsummas, tas ir, EUR 1298,90 par laika periodu līdz sprieduma izpildei, ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto par to, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Bez tam, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, no atbildētāja par labu prasītājam piedzenama valsts nodeva EUR 194,84, saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktā noteiktie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4,70 apmērā, kā arī saskaņā ar Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 3.pkt. ar lietas vešanu saistītie izdevumi par rakstveida pierādījumu iegūšanu EUR 5,60, visi kopā saukti tiesāšanas izdevumi EUR 205,14 apmērā (EUR 194,84+ EUR 4,70+ EUR 5,60).

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu, atbildētājam nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei. Minētais termiņš skaitāms no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz iepriekš norādīto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 97., 193., 194., 195.pantu, 204.^{1} pantu, 250.^{25} pantu, tiesa

nosprieda:

apmierināt dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Pavadonis" maza apmēra prasību pret par zaudējumu piedziņu.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, zaudējumus, kas sastāv no zemes nomas maksas EUR 927,31, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas EUR 86,38, pievienotās vērtības nodokļa par zemes nomas maksu EUR 194,73, piedzītajiem tiesāšanās izdevumiem EUR 90,48, kopā EUR 1298,90 un tiesāšanās izdevumus EUR 205,14, kopā EUR 1504,04,24 (viens tūkstotis pieci simti četri *euro* un 24 centi), veicot samaksu prasītāja bankas norēķinu kontā Nr.LV65RIKO0002010406967, AS „DNB Banka".

Atzīt dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, tiesības saņemt likumiskos sešus procentus gadā no neatmaksātās pamatsummas EUR 1298,90 līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai), ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto par to, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Noteikt atbildētājam termiņu sprieduma labprātīgai izpildei desmit dienas no sprieduma stāšanās likumīgā spēkā.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Pilns sprieduma teksts sastādīts 2017. gada 8. novembrī.

Tiesnese **A.Feldmane**