Lietas arhīva Nr. CA-0090-20/5
ECLI:LV:KUAT:2020:0831.C29696714.9.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Liepājā 2020.gada 31.augustā

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Liena Jansone
tiesneses Rita Vīva un Astra Klaiše
ar tiesas sēdes sekretāri /sekretāre/

piedaloties prasītāja /pers. E/ pārstāvei zvērinātai advokātei Inesei Smilškalnei un atbildētāju /pers. F/ un /pers. G/ pārstāvim /pers. H/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu apelācijas kārtībā pēc /pers. F/ un /pers. G/ apelācijas sūdzības par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2017.gada 7.jūnija spriedumu /pers. E/ prasībā pret /pers. F/ un /pers. G/ par īres maksas paaugstināšanu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. E/, pamatojoties uz Civillikuma 1., 927. un 2120.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 1.panta pirmo un otro daļu, 2.panta pirmo daļu, 8., 10., 11. un 13.pantu, Ministru kabineta 2016.gada 12.aprīļa noteikumu Nr.215 „Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika" (turpmāk arī – Noteikumi Nr.215) 1.-5.punktu, 2016.gada 17.oktobrī cēla tiesā prasību, kas vēlāk precizēta, pret /pers. F/ un /pers. G/, lūdzot grozīt 1998.gada 12.februāra dzīvojamās telpas īres līgumu, nosakot īres maksu 4,32 EUR par 1 m^2 mēnesī, sākot ar 2014.gada 1.septembri un piedzīt no atbildētājiem vienādās daļās tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Starp namu pārvaldi /Nosaukums A/ un /pers. F/ 1998.gada 12.februārī noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, ar kuru /pers. F/ izīrēts dzīvoklis /adrese/, 71,90 m^2 platībā. Līguma 2.3 punktā paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu.

[1.2] Pamatojoties uz 1999.gada 2.marta pirkuma līgumu, /pers. E/ zemesgrāmatā reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamā īpašuma /adrese A/, 51/100 domājamo daļu. Ar 2007.gada 31.augusta kopīpašnieku līgumu par nekustamā īpašuma lietošanas kārtības noteikšanu /pers. E/ pastāvīgā lietošanā nodoti vairāki dzīvokļi, tostarp, dzīvoklis Nr. 23.

[1.3] Ar 2013.gada 12.novembra izlīgumu civillietā Nr.C29601512 /pers. E/, /pers. F/ un /pers. G/ vienojušies par īres maksu 0,84 LVL (1,20 EUR) par 1 m^2 mēnesī, sākot no 2013.gada 1.novembra.

[1.4] /pers. E/ 2014.gada 13.februārī nosūtījis īrniekiem /pers. F/ un /pers. G/ brīdinājumu par īres maksas paaugstināšanu, kurā norādīts, ka no 2014.gada 1.septembra īres maksa tiek noteikta 5,90 EUR par 1 m^2.

Atbildot uz brīdinājumu, 2014.gada 19.augustā /pers. F/ un /pers. G/ norādījuši, ka īres maksas paaugstināšanai nepiekrīt.

[2] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2017.gada 7.jūnija spriedumu prasība ir apmierināta daļēji:

- grozīts 1998.gada 12.februāra dzīvojamās telpas īres līgums, nosakot īres maksu par dzīvokļa Nr. 23 ar kopējo platību 71,90 m^2, /adrese/, lietošanu 3,61 EUR/m^2 mēnesī, sākot no 2017.gada 7.jūnija;
- no atbildētājiem prasītāja labā piedzīti tiesas izdevumi – no /pers. F/ 315,82 EUR, no /pers. G/ 315,81 EUR;
- no atbildētājiem valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi – no /pers. F/ 9,08 EUR un no /pers. G/ 9,07 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[2.1] Tā kā 1998.gada 12.februāra dzīvojamās telpas īres līguma 2.3.punktā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu, prasītājs, izpildot likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta noteikumus, 2014.gada 13.februārī nosūtījis atbildētājiem brīdinājumu par to, ka no 2014.gada 1.septembra tiek paaugstināta īres maksa 5,90/m^2 EUR, pielikumā pievienojot īres maksas paaugstināšanas finansiālo pamatojumu un norādot pienākumu līdz 2014.gada 31.augustam paziņot prasītājam, vai īrnieks piekrīt piedāvātajam īres maksas apmēram. /pers. F/ brīdinājumu saņēmis 2014.gada 14.februārī un īres maksas paaugstināšanai nav piekritis.

[2.2] Lietas izskatīšanas laikā prasītājs iesniedzis prasības grozījumus un precizējumus, norādot jaunu īres maksas aprēķinu, kas pamatots ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.215, kas stājušies spēkā pēc prasības celšanas. Atbilstoši jaunajam aprēķinam prasībā lūgts noteikt īres maksu 4,32 EUR par 1 m^2 mēnesī no 2014.gada 1.septembra.

Lai gan prasītājs nav nosūtījis atbildētājiem atkārtotu brīdinājumu un jaunu finansiālo pamatojumu īres maksas apmēra palielināšanai, kurā būtu iekļauts prasības precizējumos norādītais pamatojums un aprēķini, ar aprēķiniem un to pamatojošiem finanšu dokumentiem lietas izskatīšanas gaitā atbildētājiem bijusi iespēja iepazīties, kā arī jaunais īres maksas apmērs tiem ir labvēlīgāks.

Vērtējot īres maksas paaugstināšanas pamatu, ņemot vērā prasības papildinājumos norādīto aprēķinu un pievienotos pierādījumus kopsakarā ar sākotnējo aprēķinu un iesniegtajiem pierādījumiem, atzīstams, ka aprēķins nav pilnībā pamatots.

[2.3] Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta otro un trešo daļu dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņa. Savukārt apsaimniekošanas izdevumi sastāv no dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana) un normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai, kas aprēķināmi pēc Ministru kabineta noteikumos izstrādātas metodikas.

Prasības precizējumos aprēķins veikts atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr.215, izmantojot apsaimniekošanas izdevumu aprēķina veikšanai

paredzēto formulu.

[2.3.1] Novērtējot lietā iesniegtos pierādījumus attiecībā uz dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumiem, tostarp līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ar SIA „Latio Namsaimnieks" un SIA „Latio Namsaimnieks" sastādīto tāmi par pārvaldīšanas izdevumiem /adrese/, par pamatotiem atzīstami prasītāja norādītie aprēķini daļā par tajā ietvertajiem izdevumiem. Tie pamatoti ar SIA „Latio Namsaimnieks" sastādīto tāmi par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu 0,55 EUR/m^2, kas ir prasītāja faktiskie izdevumi, kas viņam reāli radušies un ir apstiprināti ar lietā iesniegtajiem SIA „Latio Namsaimnieks" izrakstītajiem rēķiniem par dzīvokļa /adrese B/, Rīgā, 71,90 m^2 platībā, apsaimniekošanu.

Atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likuma 52.pantā noteiktajam, rēķinos pamatoti ir iekļauts pievienotās vērtības nodoklis 21 %, kas aprēķināts par sniegtajiem apsaimniekošanas maksas pakalpojumiem un komunālajiem pakalpojumiem.

Par pierādītu un uz dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumiem attiecināmu ir atzīstami izdevumi, kas saistīti ar pārvaldniekam /pers. H/ izmaksāto darba algu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu – 700 EUR mēnesī.

Nav pamata iekļaut apsaimniekošanas maksā paredzamos nepieciešamos izdevumus 0,15 EUR/m^2, jo SIA „Latio Namsaimnieks" tāmē šādu paredzamo izdevumu pamatojums nav ietverts, kā arī prasītāja norādītais kopsapulces lēmums par uzkrājumu fonda veidošanu lietā nav iesniegts.

Līdz ar to prasītāja nekustamā īpašuma /adrese A/, uzturēšanai nepieciešamie izdevumi sastāv no apsaimniekošanas maksas 0,55 EUR/m^2 mēnesī un pievienotās vērtības nodokļa 21 % (reizināts ar /pers. E/ kopīpašuma daļu 596,6 m^2) – kopā 397,04 EUR mēnesī, pieskaitot pārvaldnieka algu 700 EUR mēnesī. Tādējādi kopējā mēneša uzturēšanas izdevumu summa ir 1097,04 EUR, t.i., 13 164,49 EUR gadā.

[2.3.2] Dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija) atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr. 215 4. un 5.punktam aprēķināms izmantojot lineāro metodi, dalot dzīvojamās mājas vērtību ar attiecīgās dzīvojamās mājas vidējo kalpošanas ilgumu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kapitalitātes grupai. Dzīvojamās mājas vērtību nolietojuma (amortizācijas) aprēķināšanai nosaka atbilstoši dzīvojamās mājas kadastra vērtībai vai bilances vērtībai, izvēloties augstāko vērtību.

Atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām" 1.pielikumam, Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta, ēkas Tehniskajā pasē un vērtējumā norādītajai informācijai ēkai /adrese/, nosakāma III kapitalitātes grupa, tādējādi ēkas kalpošanas ilgums ir 100 gadi. Līdz ar to, ņemot vērā, ka māja celta 1938.gadā, atlikušais kalpošanas ilgums uz prasības celšanas brīdi bija 25 gadi.

No kadastra informatīvās izdrukas izriet, ka dzīvojamās ēkas kadastrālā vērtība ir 381 611 EUR. Līdz ar to ēkas nolietojuma vērtība (In) aprēķināma, dalot ēkas kadastrālo vērtību 381 611 EUR ar atlikušo kalpošanas ilgumu 25 gadiem un reizinot ar prasītāja domājamo daļu 51/100, proti, 7784,86 EUR.

[2.3.3] Līdz ar to īres maksā ietilpstošā pārvaldīšanas izdevumu daļa I aps 2,93 EUR mēnesī par lietderīgās platības kvadrātmetru atbilstoši formulai (I aps = 1/12 x lu ln / Plm) aprēķināma, saskaitot uzturēšanai nepieciešamos izdevumus gadā 13 164,49 EUR ar ēkas nolietojuma vērtību 7784,85 EUR un dalot ar lietderīgo platību atbilstoši inventarizācijas lietai 596,6 m^2, no kā aprēķināma 1/12 daļa.

[2.4] Ņemot vērā tiesu praksi, par pamatotu atzīstams prasītāja viedoklis, ka peļņas daļa aprēķināma 2,5 % no dzīvojamās mājas kadastrālās vērtības.

Tā kā ēkas kadastrālā vērtība 2016.gadā noteikta 381 611 EUR, prasītāja 51/100 domājamā daļa tiek dalīta uz 12 mēnešiem, savukārt iegūtā summa dalīta uz dzīvokļu platību 596,6 m^2. Tādējādi īres maksā ietilpstošā peļņas daļa aprēķināma 0,68 EUR /m^2 mēnesī.

[2.5] Īres maksa nosakāma 3,61 EUR/m^2 mēnesī – dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa 2,93 EUR/m^2 mēnesī un peļņas daļa 0,68 EUR/m^2 mēnesī.

[2.6] Prasītāja lūgums, noteikt paaugstināto īres maksu atbildētājiem, sākot no 2014.gada 1.septembra, nav pamatots. Ir pamats noteikt atbildētājiem pienākumu maksāt īres maksu 3,61 EUR par 1 m^2 no sprieduma pieņemšanas dienas – 2017.gada 7.jūnija, kas atbilst tiesību doktrīnā un judikatūrā nostiprinātajām atziņām (sk. *Krauze R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. Rīga. Tiesu namu aģentūra, 2008, 79-80.lpp. un Senāta Civillietu departamenta 2014.gada 11.aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-91/2014 (C32154607), kā arī 2011.gada 16.novembra spriedumu lietā Nr.SKC-195/2011 (C29352007)*).

[3] Par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2017.gada 7.jūnija spriedumu prasības apmierinātajā daļā atbildētāji iesnieguši apelācijas sūdzību, lūdzot prasību noraidīt.

Apelācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[3.1] Prasītājs, izpildot likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta noteikumus, 2014.gada 13.februārī nosūtījis atbildētājiem brīdinājumu par to, ka no 2014.gada 1.septembra tiek paaugstināta īres maksa uz 5,90 EUR/m^2, pielikumā pievienojot īres maksas paaugstināšanas finansiālo pamatojumu.

Sakarā ar to, ka atbildētājs nepiekrita piedāvātai īres maksai, prasītājs 2014.gada 18.septembrī iesniedza tiesai prasību ar lūgumu apstiprināt īres maksu 5,90 EUR/m^2.

2016.gada 1.novembrī prasītājs iesniedza prasības precizējumus, ar kuriem izmainīja savas sākuma prasības būtību. Prasītājs samazināja savu prasību un lūdz noteikt īres maksu nevis 5,90 EUR/m^2, bet gan 4,32 EUR/m^2. Savai grozītajai prasībai, prasītājs sniedz jaunu aprēķinu, kurš balstīts ar citiem pierādījumiem, kas līdz prasības izmaiņu iesniegšanai nebija izsniegts atbildētājiem. Tādējādi prasītājs par jauno īres maksas aprēķinu atbildētājus nav brīdinājis likumā noteiktā kārtībā.

Savukārt atbildētājiem ir tiesības paļauties uz to, ka strīdus gadījumā īres maksas palielināšanās tarifs tiks tiesā izvērtēts atbilstoši finansiālajam pamatojumam, kurš ir pievienots brīdinājumam, ar kuru atbildētāji ir brīdināti par īres maksas palielināšanu.

[3.2] Laikā, kad tika iesniegtas prasītāja jaunās prasības izmaiņas, spēkā bija stājušies Noteikumi Nr.215, kas noteica kārtību, kādā veidā tiek sagatavots īres maksas aprēķins un kādas izdevumu pozīcijas drīkst iekļaut īres maksas aprēķinā.

Prasītāja 2016.gada 1.novembrī iesniegtais finansu aprēķins neatbilst Noteikumu Nr.215 prasībām, tāpēc to nevar uzskatīt par finansu aprēķinu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta izpratnē.

[3.3] Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.pantu, dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņa.

Strīds ir par īres maksā iekļaujamo apsaimniekošanas izdevumu daļu, kura atbildētāju ieskatā nav pareizi aprēķināta, jo tiesa nav pareizi izvērtējusi visus apstākļus, kuri ir saistīti ar šīs īres maksas tarifa daļas aprēķināšanu un pierādīšanu.

[3.3.1] Tiesa nav pareizi apstiprinājusi apsaimniekošanas maksas pozīciju, kuras lielums ir 0,55 EUR/m^2, jo izīrētājs apsaimniekošanas izdevumos var ieskaitīt tikai tos faktiskos izdevumus, kas viņam reāli radušies un kas apstiprinās ar lietā iesniegtajiem pierādījumiem. Tādējādi nav pieļaujams īres maksas paaugstināšanas finansiālajā pamatojumā iekļaut priekšā stāvošus, vēl neveiktus izdevumus un ieguldījumus, jo nevar īrniekam uzlikt pienākumu investēt izīrētājam piederošā īpašumā (sal. R. Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu

namu aģentūra, 2008, 81.1pp.) (sk. Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 26.jūnija spriedumu lietā Nr. SKC-401/2012).

Prasītājs ir iekļāvis pārvaldīšanas izdevumos izmaksu tarifu 0,55 EUR/m^2, kurš nav balstīts uz faktiskām izmaksām, bet gan ir plānveida tarifs, kuru piedāvāja SIA Latio Namsaimnieks".

Prasītājs līgumu ar SIA „Latio Namsaimnieks" noslēdzis 2016.gada 10.jūnijā un 2016.gadā 1.novembrī tiesā iesniedza prasības precizējumus, kuros īres maksas aprēķinā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu tarifs tika iekļauts, ņemot vērā prasītāja un SIA „Latio Namsaimnieks" savstarpējo vienošanos. Šis līgums ir divu pušu savstarpējā vienošanās par sadarbību nākotnē un izmaksas, kas ir iekļautas uz šāda līguma pamata nevar uzskatīt par faktiskām izmaksām, bet tās ir nākotnes izmaksas.

Īres maksas tarifa drīkst iekļaut tikai tās izmaksas, kuras ir notikušas, kuras ir saistītas ar īres objektu un kuras ir dokumentāli pierādītas, ka šādas izmaksas kaut kāda laika periodā patiešām ir bijušas un ir bijušas konkrētā strīdus objektā. Bez tam, izmaksām ir jāatbilst Noteikumu Nr.215 izdevumu pozīcijām.

[3.3.2] Īres maksā nevar iekļaut maksājumus, kas saistīti ar PVN maksājumiem.

Saskaņā ar Noteikumos Nr.215 noteikto apsaimniekošanas izdevumos var iekļaut tikai tās izdevumu pozīcijas, kuras ir uzrādītas šo noteikumu pielikumā. Šajos noteikumos nav paredzētas izīrētāja tiesības iekļaut īres maksā nodokļu maksājumus. Ja īres līguma dalībnieki ir PVN maksātāji, tad pienākumu maksāt nodokļus nosaka likums.

Ja īres maksā tiek iekļauts PVN nodoklis un īres maksa ar šo nodokli tiek apstiprināta, tad var veidoties situācija, kad pēc apstiprinātās īres maksas, kurā ir iekļauts PVN nodoklis, prasītājam pārtraucot apsaimniekošanas līgumu ar SIA „Latio Namsaimnieks", PVN maksājums vairs netiek veikts, bet no īrnieka tas atbilstoši spriedumam tiek iekasēts. Apstiprinātā īres maksa būs obligāts maksājums īrniekam, neskatoties uz to, ka PVN maksājums vairs prasītājam nebūs.

PVN maksājums ir atkarīgs no tā, vai persona, kas sniedz pakalpojumus ir reģistrējusies par PVN maksātāju vai nē. Ja persona nav reģistrējusies par šī nodokļa maksātāju, tad PVN netiek uzrēķināts. Šajā jautājumā situācija starp prasītāju un pārvaldnieku jebkurā brīdī pie pārvaldnieka nomaiņas var mainīties.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka strīdus situācija ir par īres attiecībām, nevis par attiecībām, kādas izriet no likuma par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Strīdus situācijā tiek izvērtētas attiecības starp izīrētāju un īrnieku, nevis attiecības starp īpašnieku un pārvaldnieku.

Savukārt saskaņā ar likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" 52.panta pirmās daļas 25.punktu dzīvojamo telpu īre netiek pielietota PVN likme.

[3.3.3] Tiesa nav pareizi apstiprinājusi apsaimniekošanas maksas pozīciju 700 EUR mēnesī, kas tiek izmaksāti /pers. O/.

Prasītājs mākslīgi ir palielinājis savas īres maksas pozīcijas un vēlas bez nekāda pamatojuma palielināt īres maksu.

Saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri" īres maksas tarifā drīkst iekļaut nepieciešamās izmaksas. Nepieciešamās izmaksas ir arī minimālās izmaksas.

Prasītājs par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ir noslēdzis līgumu ar SIA "Latio Namsaimnieks". Šajā līgumā jau ir uzrādīta pārvaldnieka darba alga, taču papildus vēl prasītājs uzrēķina darba algu savam radiniekam /pers. O/.

Apsaimniekošanas izdevumos var iekļaut tikai tās izdevumu pozīcijas, kuras ir uzrādītas Noteikumu Nr.215 pielikumā. Šajos noteikumos nav piešķirtas izīrētājam tiesības iekļaut īres maksā izmaksas, kuras saistītas ar pārvaldnieka apsaimniekošanas darbu uzraudzīšanu.

[3.3.4] Rēķinos līdz pārvaldīšanas līguma noslēgšanai ar SIA „Latio namsaimnieks" parādās informācija par pilnvaroto personu /pers. O/ un viņa tālruņa numurs. Savukārt pēc līguma noslēgšanas izrakstītos rēķinos šādas informācija neparādās, kas nozīmē tikai to, ka /pers. O/ vairs nav pilnvarotais pārstāvis šajā namīpašumā.

Prasītājs ir pievienojis finansu dokumentus par to, ka par laika periodu līdz 2016.gada 1.decembrim /pers. O/ tika maksāta darba alga. Tiesa nav vērtējusi to, ka prasītājs 2016.gada 1.novembrī ir grozījis savas prasības pamatu un iesniedzis jaunu īres maksas pamatojumu. Šajā īres maksas pamatojumā ir citas īres maksas izdevumu pozīcijas.

No 2012.gada 28.novembra Darba līguma 4/2012 starp SIA "Projektēšanas birojs Legzdiņš un Partneri" un /pers. O/ izriet, ka puses vienojušās, ka darba devējs pieņem darbā darbinieku nekustamā īpašuma /adrese A/, pārvaldnieka amatā. 5.1.punktā noteikta darba samaksa 500 LVL apmērā pēc nodokļu nomaksas. Savukārt 2016.gada 10.jūnijā prasītājs noslēdzis pārvaldīšanas līgumu ar SIA „Latio Namsaimnieks" par tās pašas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un to pašu pienākumu izpildīšanu. No šī līguma izriet, ka turpmāk ar namīpašuma pārvaldīšanu nodarbosies SIA "Latio Namsaimnieks", un /pers. O/ vairs šos pienākumus nepildīs.

SIA "Latio Namsaimnieks" un prasītāja noslēgtā līguma pielikumā ir norādīts, ka samaksu 700 EUR /pers. O/ apmaksā /pers. E/. Taču civillietas materiālos nav pievienoti nekādi pierādījumi, kas apstiprinātu faktu, ka /pers. E/ būtu apmaksājis /pers. O/ darbu par pārvaldnieka apsaimniekošanas darbu uzraudzīšanu.

Līdz ar to nav pierādīts fakts, ka ikmēneša izmaksas 700 EUR šobrīd pie jaunā īres maksas finansiālā pamatojuma eksistē.

Bez tam darba algas izmaksas /pers. O/ ir svešas organizācijas izmaksas un tās nevar attiecināt uz namīpašumu /adrese/. Prasītājs ir noslēdzis līgumu ar SIA „Legzdiņš un Partneri" par namīpašuma pārvaldīšanu un šajā līgumā ir jābūt atrunātai samaksai. Ja saskaņā ar šo līgumu prasītājs būtu veicis apmaksu, tad šo apmaksu varētu saistīt ar konkrēto namīpašumu /adrese/ un izmaksas varētu iekļaut īres maksā. Šobrīd līgumā vispār nav atruna par samaksas veikšanu.

[3.3.5] SIA „Legzdiņš un Partneri" ir komercsabiedrība, kuras pamatnodarbošanās nav ēkas /adrese/ pārvaldīšana, bet gan ēku projektēšana. Līdz ar to, lai šīs organizācijas izmaksas varētu iekļaut dzīvojamās mājas /adrese/ īres maksā, tām ir jābūt stingri nodalītām, lai tās varētu attiecināt uz strīdus objektu. Šādi pierādījumi civillietā nav iesniegti.

[3.3.6] Prasītāja un SIA /Nosaukums B/ pārvaldīšanas līgumam pievienotajā tāmē ir uzrādītas kopējās izmaksas un platība, uz kādu tās tiek rēķinātas. Tas nozīmē to, ka pārvaldnieka apsaimniekošanas darbu uzraugošās izmaksas 700 EUR (ja tās tiek ņemtas vērā) ir jāattiecina uz kopējo platību 1107,90 m^2. Tiesa veicot savu aprēķinu nav ņēmusi vērā šos apstākļus un šo summu ir uzrēķinājusi uz prasītāja īpašumā esošo platību 596,6 m^2.

[3.3.7] Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumos ir iekļauta dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas atskaitījumi) izdevumu pozīcija, ko tiesa, nosakot īres maksu, nav pareizi aprēķinājusi.

Tiesa ir konstatējusi, ka strīdus dzīvojamā māja atbilst III kapitalitātes grupai un ēkas kalpošanas vidējais ilgums ir 100 gadi, māja celta 1938.gadā un atlikušais kalpošanas ilgums uz prasības celšanas brīdi bija 25 gadi, dzīvojamās ēkas kadastrālā vērtība ir 381 611 EUR.

Atbilstoši Noteikumu Nr.215 4.un 5.punktam, aprēķinot ēkas nolietojuma vērtība (In), ēkas kadastrālā vērtība 381 611 EUR ir jādala ar ēkas kalpošanas vidējo ilgumu 100 gadiem un jāreizina ar prasītāja domājamo daļu 51/100. Pēc šī aprēķina ēkas nolietojuma vērtība (In) gadā ir 1946,22 EUR. Ja šo vērtību izdalām ar 12 mēnešiem un prasītāja īpašumā esošo dzīvokļu platību 596,6 m^2, iegūstot ēkas nolietojuma vērtības (In) tarifu 0.28 EUR/m^2.

Tiesa, aprēķinot īres maksas tarifa sastāvdaļu, ēkas nolietojuma vērtību (In), ir nepareizi pielietojusi dzīvojamās mājas kalpošanas laiku. Aprēķinos tā nav ņēmusi vidējo kalpošanas laiku 100 gadi, bet pielietojusi četras reizes mazāku kalpošanas laiku 25 gadi. Līdz ar to amortizācijas atskaitījumu

vērtība 7784,86 EUR/gadā ir bez pamatojuma palielināta un neatbilst MK noteikumos izvirzītām prasībām.

[3.4] 2016.gada 1.novembra iesniegtās prasības precizējuma robežās prasītājs ir pierādījis izmaksas par ēkas nolietojuma vērtību (In), kas ir 0,28 EUR/m^2, un īres maksas peļņas daļu, kas ir 0,68 EUR/m, kas kopā sastāda īres maksu 0,96 EUR/m^2.

Pārējā daļā, kas satur apsaimniekošanas maksu 0,55 EUR/m^2, PVN 21% maksājumu, kas attiecas uz pamatsummu 0.55 EUR/m^2, 700 EUR mēnesī maksājumu pārvaldnieka apsaimniekošanas darbu uzraudzības izmaksai, prasītājs nav pierādījis.

[4] Ar Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 22.februāra spriedumu prasība ir apmierināta daļēji.

[5] Ar Senāta 2019.gada 10.decembra spriedumu Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 22.februāra spriedums atcelts un lieta nodota jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[6] Apelācijas instances tiesas sēdē atbildētāju pārstāvis apelācijas sūdzību uzturēja atbilstoši tajā norādītajiem argumentiem un pamatojumam.

[7] Prasītāja pārstāve prasību uzturēja apmērā, kādā to apmierinājusi pirmās instances tiesa, lūdzot prasību apmierināt, nosakot īres maksu 3,61 EUR/m^2, kā arī ņemot vērā Senāta 2019.gada 10.decembra spriedumā norādīto dzīvojamās mājas nolietojuma aprēķinu. Bez tam prasītājas pārstāve paskaidroja, ka prasība pret /pers. G/ ir celta tā iemesla dēļ, ka atbildētāja ir īrnieka /pers. F/ pilngadīgā ģimenes locekle, kura ir solidāri mantiski atbildīga par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

Motīvu daļa

[8] Novērtējot lietā esošos pierādījumus, lietas dalībnieku paskaidrojumus un apelācijas sūdzības motīvus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība ir apmierināma daļēji.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu un 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, un nepārbauda pirmās instances tiesas konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Prasītājs pirmās instances tiesas spriedumu apelācijas kārtībā nav pārsūdzējis, līdz ar ko apelācijas instances tiesas izskatīšanas priekšmets ir prasība par dzīvokļa Nr.23, Lauku ielā 1, Rīgā, īres maksas palielināšanu līdz 3,61 EUR/m^2 ar 2017.gada 7.jūniju.

Lietā nav strīda par šādiem pirmās instances tiesas nodibinātajiem faktiem:

[9.1] Saskaņā ar 1998.gada 12.februāra dzīvojamās telpas īres līgumu atbildētājs /pers. F/ ir dzīvokļa Nr.23, /adrese/, īrnieks (lietas 1.sējuma 28.-32.lapa), atbildētāja /pers. F/ ir īrnieka ģimenes locekle, bet prasītājs ir 51/100 domājamās daļas kopīpašnieks nekustamajam īpašumam /adrese/, kas sastāv no zemes gabala 1368 m^2, uz kura atrodas dzīvojamās ēkas un palīgceltnes (lietas 1.sējuma 9.lapa);

[9.2] 2007.gada 31.augustā starp kopīpašniekiem noslēgts līgums par nekustamā īpašuma lietošanas kārtības noteikšanu, nosakot, ka prasītāja valdījumā un lietošanā tiek nodotas dzīvojamās telpas Nr.9, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 23, 25, 27, 29;

[9.3] Prasības pieteikuma iesniegšanas brīdī atbildētāji maksā prasītājam īres maksu 1,20 EUR/m^2;

[9.4] Dzīvojamās telpas īres līguma 2.3 punktā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu;

[9.5] Atbildētāji 2014.gada 14.februārī ir saņēmuši brīdinājumu par īres maksas paaugstināšanu līdz 5,90 EUR/m^2 no 2014.gada 1.septembra, kam nav piekrituši, nosūtot prasītājam atbildi;

[9.6] Dzīvojamā māja /adrese/ atbilst III kapitalitātes grupai un ēkas kalpošanas vidējais ilgums ir 100 gadi.

[10] Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantu dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties. Ja dzīvojamās telpas īres līgumā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu, izīrētājs vismaz sešus mēnešus iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par tās paaugstināšanu, ja vien īres līgumā nav noteikts citādi. Brīdinājumā norādāms īres maksas paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums. Strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa.

[10.1] Dzīvojamās telpas īres līgums (lietas 1.sējuma 28.-32.lapa) apliecina, ka strīdus dzīvojamās telpas īrnieks ir atbildētājs /pers. F/.

No likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantā noteiktā izriet, ka rakstveida vienošanās par īres līguma nosacījumu grozīšanu ir slēdzama starp īrnieku un izīrētāju. Secīgi gadījumā, ja šāda vienošanās nav panākta, arī tiesā izšķiramais strīds ir starp izīrētāju un īrnieku.

Šādos apstākļos, ņemot vērā, ka dzīvojamās telpas īrnieks ir atbildētājs /pers. F/, prasība pret dzīvojamā telpā iemitināto īrnieka ģimenes locekli – atbildētāju /pers. F/, ir celta nepamatoti. Līdz ar to prasība pret atbildētāju /pers. G/ par dzīvojamās telpas īres maksas paaugstināšanu ir noraidāma.

[10.2] Kā redzams no lietas materiāliem, prasītājs ir izpildījis likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta prasības un pirms prasības celšanas tiesā ir nosūtījis īrniekam /pers. F/ brīdinājumu par īres maksas paaugstināšanu, norādot īres maksas paaugstināšanas iemeslu un pievienojot tam jaunā īres tarifa finansiālo pamatojumu (lietas 1.sējuma 33.-36.lapa). Lietā nav strīda par to, ka atbildētājs īres maksas paaugstināšanai uz 5,90 EUR/m^2 nav piekritis. Līdz ar to prasītājs ir pamatoti un atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai strīda par īres maksas apmēra noteikšanu izšķiršanai cēlis tiesā prasību pret atbildētāju /pers. F/, prasību pamatojot ar atbildētājam izsniegto īres tarifa finansiālo pamatojumu.

2016.gada 1.novembrī, tiesvedības laikā mainoties faktiskajai situācijai, un konkrēti, prasītājam noslēdzot dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas līgumu ar citu apsaimniekotāju – SIA "Latio Namsaimnieks", prasītājs ir grozījis prasību, samazinot apsaimniekošanas izdevumu summu un lūdzot noteikt īres maksas tarifu 4,32 EUR/m^2.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantā ietverto normu mērķis, nosakot sešu mēnešu termiņu brīdinājumam par īres maksas paaugstināšanu, ir īrnieka savlaicīga un pienācīga informēšana par būtisku līguma nosacījumu – īres maksas grozīšanu, lai viņš varētu izšķirties piekrist vai nepiekrist piedāvātajam īres maksas apmēram.

Konkrētajā gadījumā atbildētājs nav piekritis ne brīdinājumā, kas nosūtīts pirms prasības celšanas norādītajam īres maksas tarifam 5,90 EUR/m^2, ne tiesvedības laikā samazinātā īres maksas tarifa 4,32 EUR/m^2 noteikšanai. Turklāt, atbildētājs nav piekritis īres maksas paaugstināšanai nekādā apmērā, neatzīstot nevienu no divos prasītāja īres maksas finansiālajos pamatojumos norādītajām apsaimniekošanas izdevumu pozīcijām. Savukārt īres maksas veidojošās peļņas daļa gan sākotnējā, gan 2016.gada 1.novembrī iesniegtajā finansiālajā pamatojumā, ir aprēķināta vienādi – 2,5 % no dzīvojamās ēkas kadastrālās vērtības. Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka prasītājs, tiesvedības laikā grozot īres maksas paaugstināšanas finansiālo pamatojumu, būtu aizskāris atbildētāja tiesības izdarīt izvēli par prasītāja norādīto īres maksas apmēru un secīgi vienoties ar prasītāju par īres maksas paaugstināšanu bez tiesas starpniecības.

Līdz ar to tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas atzītajam par to, ka prasībai jau esot tiesā, samazinot pieprasīto īres maksas apmēru bez atsevišķi atbildētājam ārpustiesas kārtībā nosūtīta brīdinājuma, nav ticis pasliktināts atbildētāja stāvoklis un pušu strīds par 2016.gada 1.novembra prasības grozījumos norādītās īres maksas noteikšanu ir izšķirams tiesā.

[11] Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" otro, trešo un ceturto daļu, dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņa. Savukārt apsaimniekošanas izdevumi sastāv no dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana) un normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai. Noteikumus par metodiku, pēc kādas aprēķināmi šā panta trešajā daļā minētie apsaimniekošanas izdevumi izdod Ministru kabinets.

[12] Noteikumi Nr.215 nosaka kārtību, kādā aprēķina dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošos apsaimniekošanas (pārvaldīšanas) izdevumus. Atbilstoši Noteikumu Nr.215 2.punktam apsaimniekošanas jeb pārvaldīšanas izdevumus aprēķina par viena kvadrātmetra apsaimniekošanu, izmantojot šādu formulu:

$$I_{aps} = \frac{1}{12} \times \frac{I_u + I_n}{Pl_m} \text{ kur},$$

I_{aps} – dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (*euro* mēnesī par lietderīgās platības kvadrātmetru);

I_u – dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumi saskaņā ar tāmi (*euro* gadā);

I_n – dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija) (*euro* gadā);

Pl_m – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā mājas lietderīgā platība kvadrātmetros.

[12.1] Saskaņā ar Noteikumu Nr.215 3.punktu, pārvaldīšanas izdevumos ietilpstošos dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus aprēķina, izmantojot izīrētāja sastādītajā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāmē kalendāra gadam norādītos posteņus. Noteikumu Nr.215 pielikumā ir norādītas izdevumu pozīcijas, kas ir iekļaujamas tāmē.

Prasītājs ir norādījis, ka dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumus veido SIA "Latio Namsaimnieks" noteiktā mājas pārvaldīšanas maksa – 0,55 EUR mēnesī par katru atsevišķā īpašuma kopējās platības kvadrātmetru un PVN, kas aprēķināts par šo summu; plānotie remonta izdevumi 0,15 EUR/mēnesī par katru atsevišķā īpašuma kopējās platības kvadrātmetru, un mājas pārvaldnieka darba samaksa 700 EUR mēnesī par darbiem, kas neietilpst SIA "Latio Namsaimnieks" dotajā uzdevumā. Prasītājs nav iesniedzis dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tāmi, kas atbilstu Noteikumu Nr.215 pielikumā norādītajai.

Vienlaikus tiesas kolēģija ņem vērā Noteikumu Nr.215 6.1.punktā noteikto, ka, ja izīrētājs nav dzīvojamās mājas īpašnieks, tad atsevišķu tāmi nesastāda, bet dzīvojamās telpas pārvaldīšanas izdevumu daļu (*euro* mēnesī) aprēķina, saskaitot uz dzīvojamo telpu attiecināmos pārvaldītāja aprēķinātos mēneša pārvaldīšanas izdevumus. Noteikumu Nr.215 anotācijā ir norādīts, ka šāds 6.1.punktā noteiktais risinājums var tikt piemērots arī gadījumos, kad dzīvojamās mājas daļa ar pārvaldīšanas līgumu ir nodota pārvaldītāja pārvaldīšanā.

[12.1.1] Prasītājs ir iesniedzis dzīvojamās mājas pārvaldnieka – SIA "Latio Namsaimnieks" sagatavotu dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumu tāmi gadam (lietas 3.sējuma 114.-120.lapa), no kuras redzams, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi ir 0,55 EUR mēnesī par katru atsevišķā īpašuma kopējās platības kvadrātmetru. Šo pārvaldīšanas izdevumu maksu veido izdevumu pozīcijas, kas atbilst Noteikumu Nr.215 pielikumā norādīto izdevumu pozīcijām. Līdz ar to tiesas kolēģija atzīst par pierādītiem dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumus 0,55 EUR par katru atsevišķā īpašuma kopējās platības kvadrātmetru mēnesī.

Bez tam, ņemot vērā, ka šos pakalpojumus prasītājs saņem no SIA "Latio Namsaimnieks", kas ir reģistrēta kā pievienotās vērtības nodokļa maksātājs, ko apliecina šo pakalpojumu sniedzēja – SIA "Latio Namsaimnieks" izrakstītie rēķini (lietas 3.sējuma 154.-163.lapa) un Valsts ieņēmumu dienesta publiskotajā datu bāzē iekļautā informācija (sk. https://www6.vid.gov.lv/PVN), tad atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likuma 5.panta pirmās daļas 2.punkta, 41.panta pirmās daļas 1.punkta nosacījumiem, šis pakalpojums ir ar pievienotās vērtības nodokļa likmi 21 % apmērā apliekams darījums, kas SIA "Latio Namsaimnieks" ir norādāms tā izrakstītajos rēķinos par sniegto dzīvojamās mājas apsaimniekošanas pakalpojumu.

Savukārt prasītājam, atbilstoši 2016.gada 1.jūlijā starp prasītāju un SIA "Latio Namsaimnieks" noslēgtā Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līguma 2.1.7., 3.1.2., 4.9.punktam (lietas 3.sējuma 108.-113.lapa), ir pienākums veikt šo rēķinu apmaksu. SIA "Latio Namsaimnieks" izrakstītie rēķini (lietas 3.sējuma 154.-163.lapa) un prasītāja pilnvarotās personas veiktie maksājumi (lietas 3.sējuma 164.-169.lapa) apliecina, ka prasītājs kopš 2016.gada 31.jūlija veic SIA "Latio Namsaimnieks" veikto rēķinu, tostarp, tajos ietvertās apsaimniekošanas maksas 0,55 EUR/m^2 un ar šo maksājumu saistītā PVN samaksu.

Līdz ar to tiesas kolēģija atzīst par pierādītiem prasītāja norādītos mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus 0,67 EUR/m^2 (mājas pārvaldīšanas maksu 0,55 EUR/m^2, kas tiek aplikta ar PVN 21 %).

Par nepamatotiem ir atzīstami atbildētāja iebildumi, ka īres maksas aprēķinā iekļaujamo dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumos nav iekļaujami PVN maksājumi, kas pamatoti ar argumentu, ka Noteikumu Nr.215 mājas pārvaldīšanas darbu tāmē nav paredzēta izdevumu pozīcija – nodokļi.

Jebkura pakalpojuma cenu, tostarp, Noteikumu Nr.215 pielikumā norādīto pakalpojumu cenu, veido dažādas izdevumu pozīcijas. Nodokļu maksājumi ir tikai viena no sastāvdaļām, kas veido jebkura saimnieciskās darbības veicēja sniegto pakalpojumu cenu. Bez pakalpojuma cenu veidojošiem nodokļu maksājumiem, šo cenu veido arī darbaspēka izmaksas, izmaksas uzņēmuma darbības nodrošināšanai un citas izmaksas, kas nenoliedzami laika gaitā var arī mainīties, tādējādi mainoties arī attiecīgā pakalpojuma cenai. Taču ar prasītāja un SIA "Latio Namsaimnieks" savstarpēji noslēgto līgumu un prasītāja veiktajiem maksājumiem ir pierādīts fakts, ka pakalpojuma cena, kuru prasītājs kā izīrētājs maksā par SIA "Latio Namsaimnieks" sniegto pakalpojumu un kas atbilst Noteikumu Nr.215 pielikumā norādītajiem nepieciešamajiem izdevumiem kopējā summa ir 0,67 EUR/m^2.

Līdz ar to tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas secinātajam, ka prasītājs ir pierādījis dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus 0,67 EUR/m^2. Turklāt, šie izdevumi nav atzīstami tikai par plānotiem, bet arī par faktiskiem, kuru apmaksu prasītājs veic kopš 2016.gada 31.jūlija.

Nepamatota ir arī atbildētāju norāde uz to, ka apsaimniekošanas maksai pievienotais PVN maksājums nav attiecināms uz aprēķināmo īres maksu tā iemesla dēļ, ka atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa 52.panta pirmās daļas 25.punktam dzīvojamo telpu īres maksa netiek aplikta ar PVN, jo atbilstoši prasītāja norādītajam aprēķinam ar PVN tiek aplikta īres maksu veidojošā pakalpojuma vērtība, nevis pati īres maksa.

[12.1.2] Pirmās instances tiesa spriedumā atzinusi, ka prasītājs bez tiesiska pamata iekļāvis apsaimniekošanas izdevumos paredzamos nepieciešamos izdevumus (plānoto remontu izdevumu) 0,15 EUR/mēnesī par katru atsevišķā īpašuma kopējās platības kvadrātmetru.

Tā kā prasītājs apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu nav iesniedzis, tiesas kolēģija atzīst, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai un 430.panta trešajai daļai minēto izdevumu pozīciju pamatotība apelācijas instances tiesā no jauna nav pārvērtējama, un no prasītāja aprēķina ir izslēdzams izdevumu postenis par plānotajiem remonta izdevumiem 0,15 EUR/m^2.

[12.1.3] Izvērtējot dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumos iekļauto maksājumu prasītāja apmaksātā pārvaldnieka /pers. O/ veikto darbu apmaksai 700 EUR mēnesī, tiesas kolēģija šāda pakalpojuma attiecināšanu uz dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem atzīst par nepamatotu.

Atbilstoši 2012.gada 28.novembra Darba līguma nosacījumiem, /pers. O/ ir noteikts veikt nekustamā īpašuma /adrese A/ pārvaldnieka pienākumus (lietas 3.sējuma 170.-172.lapa). Izvērtējot Darba līgumā norādītos pienākumus, tiesas kolēģija konstatē, ka tie ir identiski 2016.gada 1.jūlijā starp prasītāju un SIA "Latio Namsaimnieks" noslēgtā Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumā un pielikumā norādītajiem SIA "Latio Namsaimnieks" sniegtajiem pakalpojumiem, kuru apmaksa ir iekļauta SIA "Latio Namsaimnieks" aprēķinātajā apsaimniekošanas maksā par katru atsevišķā īpašuma kopējās platības kvadrātmetru mēnesī. Ņemot vērā, ka ar SIA "Latio Namsaimnieks" līgums par pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu ir noslēgts 2016.gada 1.jūlijā, t.i., vēlāk kā ar /pers. O/. Kā arī to, ka, pamatojoties uz prasītāja un SIA "Latio Namsaimnieks" starpā noslēgto Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumu, prasītājs 2016.gada 1.novembrī ir grozījis pret atbildētājiem celto prasību par īres maksas paaugstināšanu, ir secināms, ka kopš 2016.gada 1.jūlija /pers. O/ darba līgumā un prasītāja ar SIA "Latio Namsaimnieks" noslēgtajā līgumā norādītos identiskos pārvaldīšanas pakalpojumus sniedz SIA "Latio Namsaimnieks" nevis /pers. O/. Turklāt, arī SIA "Latio Namsaimnieks" Pārvaldīšanas izdevumu tāmē (lietas 3.sējuma 125.lapa) ir norādīts, ka /pers. O/, kura darbu apmaksu veic prasītājs, veic pārvaldnieka, t.i., SIA "Latio Namsaimnieks" apsaimniekošanas darbu uzraudzību. Tātad pašus apsaimniekošanas darbus veic SIA "Latio Namsaimnieks". Līdz ar to tiesas kolēģija atzīst, ka ar lietā iesniegtajiem pierādījumiem nav pierādīts fakts, ka /pers. O/ pēc 2016.gada 1.jūlija veic jebkādus ar nekustamā īpašuma /adrese A/ pārvaldīšanu saistītu darbu izpildi.

Bez tam, atbilstoši Noteikumu Nr.215 2.punktam un minēto noteikumu pielikumam, nosakot dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumus, šo izdevumu pozīcijām ir jāatbilst Noteikumu Nr.215 pielikuma prasībām.

Tiesas kolēģija atzīst, ka Noteikumu Nr.215 pielikumā nav paredzēta tādu izdevumu pozīcija kā "mājas pārvaldnieka darbu uzraudzība". Citu, no SIA "Latio Namsaimnieks" sniegto pakalpojumu atšķirīgu /pers. T/ sniegto pakalpojumu atšifrējums un konkrētā pakalpojuma cena, kas būtu attiecināta uz vienu dzīvokļa īpašuma platības m^2 mēnesī, prasītājs nav norādījis. Turklāt, izdevumus par mājas pārvaldnieka darbu uzraudzību arī nav pamata attiecināt uz dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta trešās daļas 1.punkts), kas tādējādi varētu būt pamats to iekļaušanai īres maksas aprēķinā, jo dzīvojamās mājas apsaimniekotāja veikto pārvaldīšanas darbu uzraudzīšanai, pieņemot, ka apsaimniekotājs savus pienākumus veic atbilstoši noslēgtā līguma nosacījumiem, nav nekādas nepieciešamības un secīgi, ekonomiska pamatojuma šādu uzrauga veikto pakalpojumu apmaksai.

Līdz ar to, izvērtējot pirmās instances spriedumu un tā motivāciju, tiesas kolēģija atzīst, ka tiesa nav pietiekami vispusīgi izvērtējusi prasītāja iesniegtos pierādījumus attiecībā par /pers. O/ darba algas izmaksu attiecināšanu uz atbildētājiem nosakāmās īres maksas apmēru un to atbilstību Noteikumu Nr.215 prasībām.

[12.1.4] Ņemot vērā šī sprieduma 12.1.1. – 12.1.3.punktos norādīto, tiesas kolēģija par pierādītiem un pamatotiem atzīst pārvaldīšanas izdevumos ietilpstošos dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus I_u = 0,67 EUR/m^2 x 12 mēneši x dzīvokļu kopējā platība 1107,9 m^2 = 8907,52 EUR/gadā.

[12.2] Atbilstoši Noteikumu Nr.215 4. un 5.punktā noteiktajam, dzīvojamās mājas nolietojumu (amortizāciju) aprēķina, izmantojot lineāro metodi, kas paredz, ka dzīvojamās mājas vērtība samazinās vienmērīgi. Saskaņā ar šo metodi dzīvojamās mājas nolietojumu (amortizāciju) aprēķina, dalot dzīvojamās mājas vērtību ar attiecīgās dzīvojamās mājas vidējo kalpošanas ilgumu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kapitalitātes grupai. Dzīvojamās mājas vērtību nolietojuma (amortizācijas) aprēķināšanai nosaka atbilstoši mājas kadastra vērtībai vai bilances vērtībai, izvēloties augstāko vērtību.

Lietā nav iesniegti pierādījumi par dzīvojamās mājas, kas atrodas /adrese/ bilances vērtību kā arī nav strīda par to, ka atbilstoši Noteikumu Nr.215 nosacījumiem mājas nolietojums ir aprēķināms atbilstoši dzīvojamās mājas kadastra vērtībai, kas atbilstoši Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem ir 381 611 EUR (lietas 1.sējuma 38.lapa). Starp pusēm nav strīda arī par to, ka atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām" 1.pielikumam, ēkas Tehniskajā pasē (lietas 1.sējuma 65.-110.lapa) un vērtējumā norādītajai informācijai (lietas 1.sējuma 39.-64.lapa) ēkai /adrese/, nosakāma III kapitalitātes grupa. Tādējādi ēkas vidējais kalpošanas ilgums ir 100 gadi.

Līdz ar to dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija) ir aprēķināms, dalot dzīvojamās mājas kadastrālo vērtību – 381 611 EUR ar vidējo kalpošanas ilgumu – 100 gadi, iegūstot I_n – 3816,11 EUR.

Pirmās instances tiesa, kā uz to pamatoti ir norādījuši arī atbildētāji, ir kļūdaini veikusi dzīvojamās mājas nolietojuma aprēķinu, dalot dzīvojamās mājas vērtību ar atlikušo kalpošanas laiku, nevis atbilstoši Noteikumu Nr.215 prasībām – ar mājas kopējo vidējo kalpošanas laiku.

[12.3] Īres maksā ietilpstošā pārvaldīšanas izdevumu daļa I_{aps} mēnesī par lietderīgās platības kvadrātmetru ir nosakāma 0,96 EUR (8907,52 + 3816,11 : 1107,9 : 12), kas aprēķināti atbilstoši formulai

$$I_{aps} = \frac{1}{12} \times \frac{I_u + I_n}{Pl_m} kur ,$$

I_u – dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumi 8907,52 EUR/gadā (*sprieduma 12.1.punkts un tā apakšpunkti*);

I_n – dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija) 3816,11 EUR/gadā (*sprieduma 12.2.punkts*);

Pl_m – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā mājas lietderīgā platība kvadrātmetros – 1107,9 m^2 (lietas 1.sējuma 39.-64.lapa).

[13] Starp pusēm nav strīda par īres maksā ietilpstošās peļņas daļas aprēķināšanu, un konkrēti, ka tā ir nosakāma 2,5 % gadā apmērā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Līdz ar to peļņas daļa prasītājam lietošanā nodotajām dzīvojamām telpām ir nosakāma gadā 5137,40 EUR (381 611 x 2,5% : 1107,9 x 596,60), kas attiecīgi mēnesī uz 1 m^2 prasītājam lietošanā nodotajām dzīvojamām telpām ir 0,71 EUR (5137,40 : 596,60 : 12).

Ņemot vērā, ka prasītājs ir lūdzis īres maksā ietilpstošās peļņas daļu noteikt 0,70 EUR/m^2, tad, ievērojot Civilprocesa likuma 192.pantā un 426.pantā noteikto tiesas pienākumu ievērot prasījuma robežas, peļņas daļa ir nosakāma prasītāja norādītajā apmērā – 0,70 EUR/m^2.

[14] Ņemot vērā, ka par pamatotiem un pierādītiem ir atzīti dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi 0,96 EUR par viena dzīvokļa īpašuma

platības m^2 mēnesī un peļņa 0,70 EUR par viena dzīvokļa īpašuma platības m^2 mēnesī, tad tiesas kolēģija atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji, nosakot īres maksas apmēru 1,66 EUR par vienu atbildētāju lietošanā esošās dzīvojamās telpas m^2.

[15] Ievērojot to, ka īres maksas apmēra noteikšanas procesā nosakāms brīdis, ar kuru īrniekam jāsāk maksāt īres maksa tādā apmērā, kādu noteikusi tiesa, tiesas kolēģija ņem vērā judikatūrā norādīto, ka, ja izīrētājs piedāvājis paaugstināt īres maksu tādā apmērā, kuru tiesa atzīst par nepamatotu, un ar spriedumu tiek noteikts cits – mazāks īres maksas apmērs, tad tas jāmaksā no sprieduma pieņemšanas brīža (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 22.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-52/2012, (C27054007), 2013.gada 4.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-180/2013 (C29290408), 2016.gada 30.maija spriedumu lietā Nr. SKC-246/2016 (C30491910)*).

Attiecīgi īres maksa 1,66 EUR/m^2 nosakāma ar 2020.gada 31.augustu.

[16] Ar spriedumu jāizlemj tiesas izdevumu atlīdzināšanas jautājumi.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā noteiktās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam – proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

[16.1] No lietas materiāliem redzams, ka prasītājs samaksājis valsts nodevu par prasības pieteikumu 396,95 EUR (lietas 1.sējuma 10.lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus - par pavēstu un tiesas dokumentu nosūtīšanu 7,83 EUR (lietas 1.sējuma 11.lapa).

Tā kā prasība ir apmierināta daļēji, proti, prasītājs ir lūdzis paaugstināt īres masu par 4,70 EUR/m^2 (no 1,20 EUR/m^2 uz 5,90 EUR/m^2), kas ir apmierināta daļā par īres maksas paaugstināšanu par 0,46 EUR/m^2, tad ir atzīstams, ka prasītāja samaksātie tiesas izdevumi no atbildētāja ir piedzenami 9,8 % (0,46 x 100 : 4,70) apmērā no prasītāja veiktajiem maksājumiem, t.i., 39,67 EUR ((396,95 EUR + 7,83 EUR) x 9,8 %).

Savukārt atbildētāji par apelācijas sūdzību samaksājuši valsts nodevu 311,90 EUR (lietas 3.sējuma 231.lapa), pārsūdzot spriedumu daļā par īres maksas paaugstināšanu par 2,41 EUR/m^2 (no 1,20 EUR/m^2 uz 3,61 EUR/m^2), līdz ar to no prasītāja atbildētāja labā piedzenami 80,91 % ((2,41 – 0,46) x 100 : 2,41) no atbildētāja samaksātās valsts nodevas – 252,36 EUR (311,90 EUR x 80,91 %), t.i., proporcionāli apelācijas instancē noraidītajam prasījuma apmēram.

[16.2] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurās ir mantisks raksturs, un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 *euro*, tiek atlīdzināti to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta $1.^1$ daļā noteiktajam, par atlīdzināmo izdevumu faktisko apmēru uzskata arī izdevumus, par kuriem saskaņā ar advokāta un puses vienošanos par juridiskās palīdzības sniegšanu ir izrakstīts rēķins.

Prasītājs pieteicis lūgumu piedzīt no atbildētājiem ar lietas vešanu saistītos izdevumus par lietas ietvaros sniegto zvērināta advokāta palīdzību 820,70 EUR.

2014.gada 18.septembra rēķins Nr.153/9-2014 (lietas 1.sējuma 12.lapa), 2015.gada 19.februāra rēķins Nr.182/2-2015 (lietas 2.sējuma 239.lapa), 2015.gada 4.novembra rēķins Nr.236/11-2015 (lietas 3.sējuma 55.lapa), 2015.gada 21.aprīļa rēķins Nr.194/4-2015 (lietas 3.sējuma 57.lapa), 2015.gada 7.janvāra rēķins Nr.173/01-2015 (lietas 3.sējuma 61.lapa), apliecina, ka atbildētājam par zvērināta advokāta sniegto palīdzību izskatāmās lietas ietvaros ir izrakstīts rēķins par summu 820,70 EUR.

Tiesas kolēģija atzīst, ka no atbildētāja prasītāja labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai 119,07 EUR (396,89 EUR (0,46 EUR/m^2 x 71,90 m^2 x 12 mēneši) x 30%)), t.i., atbilstoši celtās prasības summai 4055,16 EUR un Civilprocesa likuma 44.pantā noteiktajam atlīdzināmo izdevumu apmēram.

[16.3] Procesuālās ekonomijas nolūkos tiesas kolēģija atzīst, ka starp pusēm ir veicams ieskaits par tiesāšanās izdevumu piedziņu. Līdz ar to prasītājam jāatlīdzina atbildētājam tiesas izdevumi 93,62 EUR (252,36 EUR – 39,67 EUR – 119,07 EUR).

[16.4] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu no atbildētāja valsts labā piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,07 EUR (31,30 EUR x 9,8%). Savukārt no prasītāja valsts labā piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 28,23 EUR (31,30 EUR – 3,07 EUR).

[17] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma $204.^1$ pantu un Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likuma 21.panta otro daļu, tiesas kolēģija atzīst, ka ir nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 30 dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., $204.^1$, 430., 432., 434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

apmierināt daļēji /pers. E/ prasību pret /pers. F/ un /pers. G/ par īres maksas paaugstināšanu.

Noteikt /pers. E/, personas kods /personas kods/, ar 2020.gada 31.augustu īres maksu par dzīvokli Nr.23, /adrese/, 1,66 EUR (viens *euro* un 66 centi) par vienu dzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī.

Noraidīt /pers. E/ prasību pret /pers. F/ daļā par īres maksas paaugstināšanu robežās virs 1,66 EUR līdz 3,61 EUR par vienu dzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī no 2017.gada 7.jūnija.

Noraidīt /pers. E/prasību pret /pers. G/, personas kods /personas kods/, par īres maksas paaugstināšanu.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, /pers. F/, personas kods /personas kods/, labā valsts nodevu 93,62 EUR (deviņdesmit trīs *euro* un 62 centi).

Piedzīt no /pers. F/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,07 EUR (trīs *euro* un 07 centi), nosakot, ka šī summa iemaksājama Tiesu administrācijai, NMR 90001672316, BIC kods TRELLV22 kontā Nr. LV51TREL2190458019000.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 28,23 EUR (divdesmit astoņi *euro* un 23 centi), nosakot, ka šī summa iemaksājama Tiesu administrācijai, NMR 90001672316, BIC kods TRELLV22 kontā Nr. LV51TREL2190458019000.

Noteikt pusēm termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 30 (trīsdesmit) dienas, skaitot no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Kurzemes apgabaltiesā.

Spriedums sastādīts 2020.gada 31.augustā.

Tiesnese	L. Jansone
Tiesnese	R. Vīva
Tiesnese	A. Klaiše