Lietas Nr. C33449712
Lietas arhīva Nr. CA-3530-13/8

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Vamža

tiesneses L.Grauda un L.Pliča

ar sekretāri E.Segliņu

piedaloties zvērinātam advokātam A.Bubnovam

2013.gada 25.novembrī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, civillietu SIA „DD Nekustamie īpašumi" prasībā pret /pers. A/ par zaudējumu piedziņu un /pers. A/ pretprasībā par parāda piedziņu, sakarā ar SIA „DD Nekustamie īpašumi" apelācijas sūdzību par Rīgas rajona tiesas 2013.gada 14.jūnija spriedumu.

Aprakstošā daļa

Prasītājs SIA „DD Nekustamie īpašumi" cēlis tiesā prasību pret atbildētāju /pers. A/ par zaudējumu piedziņu. Prasībā norādīts, ka 2008.gada 15.novembrī starp pusēm tika noslēgts telpu nomas līgums nr.2/2008 par telpu nomu /adrese/ uz laiku līdz 2013.gada 31.decembrim, ar tiesībām pagarināt termiņu līdz 2018.gada 31.decembrim. Noslēdzot līgumu puses vienojās par telpu remontu, kas savstarpēji tika saskaņots. Telpu remonts tika veikts par prasītāja līdzekļiem. Kompensācija iepriekšējam telpu nomniekam par nomāto telpu atbrīvošanu sastāda Ls 8 293,08. Remontu darbi un algas sastāda Ls 12 056,43, kopā Ls 20 349,51. 2011.gada maijā ar atbildētāju mutiski tika saskaņota nomāto telpu apakšnoma. 2011.gada 23.maijā prasītājs noslēdza apakšnomas līgumu ar SIA „Skypro" uz laiku līdz 2012.gada 15.maijam ar tiesībām pagarināt līgumu uz dieviem gadiem. 2011.gada 31.decembrī prasītājs saņēma no atbildētājas paziņojumu par 2008.gada 15.novembra nomas līguma laušanu. 2011.gada decembrī atbildētāja, prasītājam nezinot noslēdza apakšnomas līgumu. Prasītājs uzskata, ka līguma laušanai atbildētājai bija jāceļ prasība tiesā. Sakarā ar to, ka prasītājs ir veicis virkni pasākumu, kuriem ir neatgriezeniskas sekas, ieguldījis naudas līdzekļus nomāto telpu remontdarbu veikšanai, un samaksājis iepriekšējam nomniekam kompensāciju par telpu atbrīvošanu, bet nomas līgums pirms termiņa tika pārtraukts, prasītājam ir radušies zaudējumi, kurus atbildētājai ir pienākums atlīdzināt. Vadoties no Civillikuma 1., 1770., 1779., 2173.panta, lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas: zaudējumus Ls 20 349,51;

atzīt prasītāja tiesības saņemt likumiskos procentus 6% apmērā no piedzenamās zaudējumu summas līdz sprieduma izpildes dienai, piedzīt visus tiesāšanās izdevumus.

Par celto prasību atbildētāja iesniedza paskaidrojumus, kuros norāda, ka prasību neatzīst un lūdz to noraidīt. Prasītājs regulāri un ilgstoši kavēja līgumā noteiktās nomas maksas un nodokļu maksājumu samaksu. Atbildētāja prasītājam vairākkārtīgi gan mutiski, gan rakstveidā atgādināja par kavētiem maksājumiem, pēdējo brīdinājumu nosūtot 2011.gada 19.decembrī. Uz brīdinājuma nosūtīšanas brīdi bija uzkrājies nomas maksas parāds par 2011.gada oktobri, novembri un decembri, kā arī kompensācijas par nodokļu maksājumiem 2009.gadā, 2010.gadā un 2011.gadā. Prasītājs brīdinājumā norādītajā termiņā parādus dzēsa tikai daļēji, tādējādi atbildētāja bija tiesīga vienpusēji izbeigt līgumu. Prasītājs vairākkārtīgi iznomātās telpas nodeva apakšnomā bez atbildētājas piekrišanas. Prasītājs informēja atbildētāju par savu ieceri iznomāt telpas apakšnomā, taču konkrētu saskaņojumu neiesniedza. Iznomātajās telpās apakšnomnieks bijis gan SIA „Skypro", gan SIA „Futbola klubs Jūrmala-VV". Tādējādi prasītājs pārkāpa līguma nosacījumus, un atbildētāja bija tiesīga vienpusēji lauzt līgumu.

Attiecībā par kompensācijas izmaksu iepriekšējam nomniekam, atbildētāja norāda, ka tā ir vienošanās tikai starp prasītāju un trešo personu, bet nav saistoša atbildētājai, turklāt šāda vienošanās bija parakstīta mēnesi pirms prasītājs ar atbildētāju parakstīja nomas līgumu.

Attiecībā par remonta izdevumiem, atbildētāja norāda, ka daudzās prasītāja iesniegtajās pavadzīmēs kā preču saņemšanas vieta ir norādīta /adrese/. Prasītājs šos materiālus varēja izmantot citos savos objektos, jo nodarbojas ar nekustamajiem īpašumiem. Daļā no pavadzīmē ir norādīts kā preču saņēmējs SIA „Futbola klubs Jūrmala – VV". Arī no iesniegtajiem algu sarakstiem nav redzams, ka prasītāja objektā šie darbinieki ir strādājuši.

2012.gada 13.septembrī atbildētāja ir cēlusi tiesā pretprasību par parāda piedziņu, kurā norāda, ka 2008.gada 15.novembrī starp pusēm tika parakstīts telpu nomas līgums, ar līguma grozījumiem 2009.gada 1.septembrī un 2011.gada 1.janvārī. Visā līguma darbības laikā prasītājs kavēja nomas maksas maksājumus, nav veicis nevienu maksājumu par zemes nomu, kā arī nav kompensējis atbildētājas veiktos nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus proporcionāli iznomātajai platībai. Neskatoties uz atbildētājas regulāriem mutiskiem un rakstiskiem atgādinājumiem, kā arī regulāru atbildētājas pretimnākšanu, samazinot gan parāda summu, gan neprasot parādu par zemes nomu, prasītājs daļu parāda joprojām nav samaksājis. Uz prasības celšanas brīdi parāds sastāda par 2011.gada decembri nomas maksu Ls 130, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par 2009.gadu Ls 277,10, par 2010.gadu Ls 244,90 un par 2011.gadu Ls 197,29. Atbildētāja pieprasa līgumsodu samaksu tikai par neveiktajiem pamatsummas maksājumiem, turklāt pielīdzina šo apmēru pamatparāda summai. Pamatojoties uz Civillikuma 1720., 1759., 1587.pantu, lūdz tiesu piedzīt no prasītāja atbildētājas labā parādu, tajā skaitā līgumsodu Ls 1 698,61 apmērā, kā arī tiesāšanās izdevumus.

Par celto pretprasību prasītājs paskaidrojumus tiesā nav iesniedzis.

Ar Rīgas rajona tiesas 2013.gada 14.jūnija spriedumu tiesa nosprieda prasību noraidīt, pretprasību apmierināt. Piedzīt no SIA „DD Nekustamie īpašumi" par labu /pers. A/ parādu Ls 849,29, līgumsodu Ls 849,32, samaksāto valsts nodevu Ls 167,46, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 3,30 apmērā, kopā Ls 1 869,37. Noteikt/pers. A/tiesības saņemt no SIA „DD Nekustamie īpašumi" likumiskos 6 % gadā no nesamaksātās summas par laika periodu no 2012.gada 13.septembra līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai). Piedzīt no SIA „DD Nekustamie īpašumi" ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 7 apmērā par labu Tiesu administrācijai.

Pirmās instances tiesa, atsaucoties uz Civillikuma 1838.pantu, atzinusi, ka prasītājs nav iesniedzis tiesā pierādījumus, ka apmaksa veikta pilnā apmērā, līdz ar ko pretprasību par parāda piedziņu atzinusi par apmierināmu.

Atsaucoties uz nomas līguma 3.10.punktu, Civillikuma 1720.pantu, tiesa atzinusi par pamatotu līgumsoda Ls 849,32 piedziņu par laikā neizpildītu saistību.

Tiesa konstatēja, ka pušu starpā pastāv strīds par atbildētājas tiesībām vienpusēji pārtraukt noslēgto nomas līgumu ar prasītāju.

Civillikuma 1589.pantā ir noteikts, ka vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pielaižama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad kāda tiesības bijusi noteikti pielīgta.

Līguma 2.3.punktā puses ir vienojušās, ka šo nomas līgumu pusēm ir tiesības izbeigt pirms termiņa, ievērojot šajā līgumā minētos gadījumus. Gadījumi, kādos pusei ir tiesības vienpusēji izbeigt līgumu pirms termiņa, ir norādīti līguma 4.2.12.punktā, 5.3.punktā un 5.4.punktā.

Līguma 5.3.1.punktā ir noteikts, ka iznomātājs nekavējoties ir tiesīgs izbeigt līgumu pirms šajā līgumā noteiktā termiņa, nosūtot nomniekam rakstveida paziņojumu par līguma izbeigšanu, ja nomnieks nav veicis nomas maksas un/vai citas šajā līgumā pielīgtos maksājumus par diviem pēdējiem mēnešiem un pēc attiecīga paziņojuma saņemšanas nav veicis paziņojumā norādītā termiņā parāda apmaksu.

2011.gada 19.decembra e-pasta vēstulē atbildētāja norāda, ka labdarība no atbildētājas puses ir beigusies (2010.gada izmaiņas), ja līdz 31.decembrim parāds netiks atmaksāts, tad telpas tiks izīrētas citiem. Pielikumā ir pievienoti rēķini par 2009.gadu Ls 722, par 2010.gadu Ls 192,90, par 2011.gadu 197,20, kopā Ls 1112,19.

Ņemot vērā, ka 2010.gadā telpu nomas maksājamā summa sastādīja Ls 200 mēnesī, tad ir redzams, ka parāda summa vairākkārtīgi pārsniedza nomas maksu par diviem mēnešiem.

Kā tas ir redzams no lietas materiāliem pievienotā atbildētājas konta izraksta, tad 2011.gada 20.decembrī prasītājs veica ieskaitījumu Ls 200 apmērā un citi maksājumi līdz 31.decembrim atbildētājas kontā no prasītāja netika saņemti.

Ar 2011.gada 31.decembra paziņojumu atbildētāja informēja prasītāju par 2008.gada 15.novembra nomas līguma laušanu, jo parādsaistības Ls 1000 apmēra nav dzēstas un kavējums pārsniedz 133 dienas, tāpat ir pārkāps punkts par telpu nodošanu apakšnomā, pārkāpjot līguma nosacījumus.

Pie šādiem apstākļiem tiesa konstatēja, ka atkāpšanās no līguma notikusi atbilstoši Civillikuma 1589.pantā noteiktajam.

Līguma 5.3.5.punktā ir noteikts, ka iznomātājs nekavējoties ir tiesīgs izbeigt līgumu pirms šajā līgumā noteiktā termiņa, nosūtot nomniekam rakstveida paziņojumu par līguma izbeigšanu citos gadījumos, kad sistemātiski tiek pārkāpti šī līguma nosacījumi.

Kā to norāda atbildētāja, tad atbilstoši līguma 5.2.10.punktu nomnieks ir tiesīgs nodot daļu no telpām apakšnomā tikai iepriekš par to rakstiski vienojoties ar iznomātāju, apakšnomas līgums stāsies spēkā tikai pēc tam, kad to būs parakstījuši iznomātājs, nomnieks un apakšnomnieks. Taču kā to konstatēja atbildētāja, tad prasītājs sistemātiski pārkāpa šo līguma nosacījumu, jo atbildētājai netika piedāvāts neviens līgums parakstīšanai par telpu nodošanu apakšnomā.

To, ka telpas tikušas nodotas apakšnomā, apliecina arī prasītājs prasības pieteikumā norādot, ka 2011.gada 23.maijā prasītājs noslēdza apakšnomas līgumu ar SIA „Skypro". Par vairākkārtēju telpu nodošanu apakšnomā liecina arī lietas materiāliem pievienotais 2010.gada 1.maija līgums par remontdarbu veikšanu /adrese/, kurā SIA „DD nekustamie īpašumi" apņemas veikt remontdarbus /adrese/, un SIA „FK Jūrmala – VV" garantē apmaksu saskaņā ar maksājumu rēķiniem. Tādējādi ir redzams, ka SIA „/Nosaukums B/" ir apmaksājusi prasītāja veiktos remontdarbus atbildētājas īpašumam, taču lietas materiāliem nav pievienots neviens apakšnomas līgums, kuru būtu parakstījusi atbildētāja.

No minētā tiesa secināja, ka atbildētājas rīcība, vienpusēji laužot telpu nomas līgumu nav uzskatāma par prettiesisku kā to norāda prasītājs.

Attiecībā uz prasītāja prasījumu piedzīt zaudējumus no atbildētājas Ls 20 349,51 apmērā, tiesa, izvērtējot lietā esošos pierādījumus un likumā noteiktos zaudējumu atlīdzināšanas priekšnoteikumus, norādījusi, ka atbilstoši Civillikuma astotās nodaļas nosacījumiem nav konstatējama atbildētājas prettiesiska rīcība, vaina un cēloniskais sakars starp prettiesisko rīcību un zaudējumu apmēru.

Tiesa norādījusi, ka, kaut arī prasītājs atsaucas uz atbildētājas rakstveida piekrišanu uz Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes renovācijas/rekonstrukcijas plāna, taču atbilstoši līguma 4.2.5.punktu prasītājs nedrīkstētu veikt telpu pārbūvi un pārplānošanu bez iznomātāja piekrišanas un būvvaldē apstiprinātā projekta dokumentācijas. Šajā gadījumā ir redzams, ka piekrišana atbilstoši līguma 4.2.5.punktam tikusi saņemta, taču attiecībā uz līguma 4.1.1.punktu rakstveida piekrišana no atbildētājas puses nav saņemta, lai identificētu konkrētus paveiktos darbus iznomātajās telpās.

Prasītājs nav norādījis konkrēti kādus būvdarbus veica iznomātajās telpās un kādi materiāli ir attiecināmi atbildētājas iznomātā īpašuma uzlabošanai.

Tādēļ tiesa atzinusi atbildētājas iebildumus attiecībā uz piestādītajiem rēķiniem par būvmateriālu piegādi uz prasītāja juridisko adresi kā neattiecināmus izdevumus atbildētājas īpašuma remontdarbu veikšanā. Tiesa norādījusi, ka tāpat par neattiecināmiem izdevumiem ir atzīstami trešo personu iegādātie būvmateriāli, kuri tikuši piegādāti iznomātajās telpās, jo atbildētājai nav konstatējamas līguma attiecības ar trešajām personām un atbildētājai nav pienākums segt izdevumus, kas radušies prasītājam vienojoties ar trešajām personām.

Attiecībā uz darbinieku algošanai izlietotajiem līdzekļiem, tiesa atzinusi tos par neattiecināmiem konkrēto zaudējumu pierādīšanai, jo prasītājs nav pierādījis valdes locekļa, grāmatvedes un administratora dalību remontdarbu veikšanā, tāpat norādīto strādnieku algas nav iespējams identificēt kā konkrētā objektā strādājošo algas, un laika periods, kādā strādnieki ir strādājuši nomātajā objektā, kā arī veicamo darbu apjomu konkrētā objektā. Tiesa ņēmusi vērā, ka prasītājs nodarbojas ar nekustamajiem īpašumiem un gan valdes loceklis, gan grāmatvede, gan administrators un strādnieki prasītāja pakļautībā izpilda arī citu objektu apkalpošanu, kā tas redzams no lietas materiāliem pievienotā prasītāja konta pārskata, 2010.gada 1.maija līguma par remontdarbiem /adrese/, noslēgtam starp SIA „DD nekustamie īpašumi" un SIA „FK Jūrmala – VV", 2010.gada 12.aprīļa līguma nr.10 starp SIA „FK Jūrmala – VV" un SIA „DN Komforts" par preču pārdošanu, 2011.gada 23.maija Telpu nomas līguma starp SIA „DD nekustamie īpašumi" un SIA „Skypro".

Attiecībā uz 2009.gada 7.aprīļa Darba līgumu nr.1-17-DL-7/04/09 noslēgto starp SIA „DD nekustamie īpašumi" un SIA „Jumts serviss" par jumta labošanu /adrese/ par kopējo summu Ls 1 519,30, tiesa konstatējusi, ka atbildētāja laika periodā no 2009.gada 15.janvāra līdz 2009.gada 15.maijam veica ieskaitu par jumta remontu, nepieprasot šajā laika periodā nomas maksu Ls 1 780 apmērā, kas pārsniedz prasītāja veiktā ieguldījuma apmēru par Ls 260,70. Tiesa norādījusi, ka pieprasot šo izdevumu atlīdzināšanu prasītājs nav rīkojies labā ticība, jo minētie izdevumi ir tikuši ieskaitīti, līdz ar ko nav atlīdzināmi.

Par tiesas spriedumu prasītājs iesniedza apelācijas sūdzību, kurā norāda, ka spriedumu pārsūdz pilnā apmērā un lūdz pretprasību noraidīt, prasību apmierināt. Uzskata, ka tiesa nav vispusīgi un objektīvi izvērtējusi lietas faktiskos apstākļus, izdarot secinājumus tiesa nav motivējusi tos, nenorādot pamatojumu, kādēļ dodama priekšroka atbildētājas, nevis prasītāja pierādījumiem.

Apelators norāda, ka nav saņēmis e-pasta vēstuli, uz kuru tiesa atsaucās sprieduma motīvu daļā un šāda rakstura sūtījums nevar kalpot par pierādījumu.

Norāda, ka tiesa nav ņēmusi vērā apstākli, ka vienlaicīgi ar paziņojumu par nomas līguma laušanu no 2011.gada 31.decembra ir noslēgts cits nomas līgums ierakstot to zemesgrāmatā. Tātad, atbildētāja ir rīkojusies pretēji Civillikuma 2173.pantam.

Apelators norāda, ka no sprieduma redzams, ka uz 2011.gada 31.decembri prasītāja parāds, saskaņā ar

atbildētājas iesniegto aprēķinu ir Ls 130 par nomas maksu un Ls 719,29 kompensācija par nekustamā īpašuma nodokli. Atbildētājs šādu aprēķinu neatzīst, jo pirmkārt, parāds par telpu nomu ir dzēsts. Turklāt, 2009.gada 1.maijā atbildētāja noslēgusi zemes nomas līgumu ar SIA „SVP" par tās pašas zemes platības iznomāšanu. Atbildētāja prasa divkāršā apmērā nekustamā īpašuma nodokli gan no prasītāja, gan no SIA „SVP". Pie šādiem apstākļiem, prasītājs uzskata, ka atbildētājas pretenzija nav pamatota un Civillikuma 1589.pants nav piemērojams. Atbildētājas vienpusējs paziņojums par līguma laušanu neizsauc līguma spēka izbeigšanos, un par cik pastāv strīds, ir nepieciešams tiesas spriedums. Līdz ar ko prasītājs nepamatoti, bez tiesiska pamata tika atzīts par parādnieku un bez tiesas lēmuma izstumts no telpām. Šādās darbībās ir saskatāma atbildētājas prettiesiska rīcība un vaina, kas dod prasītājam pamatu prasīt zaudējumus saskaņā ar Civillikuma 1775.pantu un 2391.pantu.

Tiesa taisījusi nepamatotu spriedumu nekonstatējot atbildētājas prettiesisko rīcību, vainu un cēlonisko sakaru starp prettiesisko rīcību un zaudējumu apmēru.

Apelators uzskata, ka veiktie remontdarbi nomātajās telpās ir saskaņoti ar atbildētāju atbilstoši noslēgtā līguma noteikumiem, jo atbildētāja devusi rakstisku piekrišanu uz Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes renovācijas/rekonstrukcijas plāna, kas arī ir ar līgumu noteiktā rakstiskā piekrišana, līdz ar ko iestājās līguma 4.1.1.punkta sekas – iznomātājs atlīdzina nomniekam izdarītos telpu uzlabojumus tikai tādā gadījumā, ja par to ir iepriekšējs rakstisks saskaņojums ar iznomātāju.

Bez tam uzskata, ka ir pierādīts materiālu iegādes fakts remontdarbu veikšanai nomātajās telpās. Remontdarbi ir saskaņoti, apstiprināti un veikti. Par to, ka nomātajās telpās ir veikts remonts strīds nepastāv.

Tiesas sēdē atbildētājas pārstāvis zvērināts advokāts A.Bubnovs prasību un apelācijas sūdzību neatzina. Pretprasību uzturēja uz tajā norādītajiem argumentiem.

Apelācijas sūdzības iesniedzējs uz tiesas sēdi nav ieradies. Par tiesas sēdes vietu un laiku apelācijas sūdzības iesniedzējam likumā noteiktajā kārtībā paziņots. 2013.gada 12.novembrī prasītājs iesniedza tiesā iesniegumu, kurā lūdz apturēt tiesvedību lietā pamatojoties uz Civilprocesa likuma 214.panta 5.punktu.

Ievērojot to, ka par tiesas sēdes vietu un laiku apelācijas sūdzības iesniedzējam likumā noteiktajā kārtībā paziņots un Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu, Civillietu tiesu kolēģija uzskata par iespējamu lietu izskatīt bez apelācijas sūdzības iesniedzēja klātbūtnes.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013.gada 13.novembra protokollēmumu prasītāja lūgums par tiesvedības apturēšanu noraidīts.

Motīvu daļa

Noklausoties atbildētājas pārstāvja paskaidrojumus, pārbaudot un novērtējot lietas materiālus kopumā, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasība ir noraidāma, bet pretprasība apmierināma.

Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa nosaka, ja tiesa izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šajā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un

pilnībā pietiekams un pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai.

Papildus par apelācijas sūdzības argumentiem, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka tie nav pamatoti.

Par nepamatotu atzīstams apelatora viedoklis, ka atbildētājai ir jāatlīdzina prasītājam kompensācija Ls 8 293,08 apmērā, kas izmaksāta iepriekšējam nomniekam par nomāto telpu atbrīvošanu.

No lietai pievienotā 2008.gada 22.oktobrī noslēgtā līguma Nr. K02 redzams, ka SIA „Megido" atteicies no telpu nomas par labu SIA „DD Nekustamie īpašumi" sakarā ar ko SIA „DD Nekustamie īpašumi" apņēmies maksāt 11 800 eiro uz SIA „Megido" norādīto kontu 1 mēneša laikā.

Minētā vienošanās par atteikšanos no telpu nomas un kompensācijas izmaksu noslēgta starp SIA „Megido" un SIA „DD Nekustamie īpašumi". Prasītājs nav iesniedzis pierādījumus, ka šī vienošanās būtu attiecināma uz atbildētāju. Turklāt, vienošanās noslēgta gandrīz mēnesi pirms telpu nomas līguma noslēgšanas, kad starp prasītāju un atbildētāja nebija nekādu saistību.

Pie šādiem apstākļiem prasības apmierināšanai daļā par Ls 8 293,08 piedziņu no atbildētājas nav pamata.

Prasība daļā par remonta izdevumiem Ls 12 056,43 apmērā pamatota ar lietai pievienoto zaudējumu aprēķinu, no kura redzamas sekojošas izdevumu pozīcijas: izdevumi par remontdarbiem: algas strādniekiem par laika periodu 2010.gada aprīlis - jūnijs, kopā Ls 1687,63; materiāli remontdarbu veikšanai Ls 687,93; izdevumi par remontdarbiem: algas strādniekiem par laika periodu 2009.gada aprīlis – jūnijs, kopā Ls 2 456,98; materiāli remontdarbu veikšanai Ls 2 473,14; jumta konstrukciju būve un jumta seguma ieklāšana Ls 1519,30; izdevumi par remontdarbiem Ls 3 231,45.

No minētā aprēķina izriet, ka remontdarbi veikti laika periodā: 2009.gada aprīlis - jūnijs un 2010.gada aprīlis - jūnijs, jo par šo laika periodu prasītājs aprēķinājis un izmaksājis algas strādniekiem. Tomēr prasītājs nav iesniedzis pierādījumus, ka aprēķinā norādītie strādnieki /pers. E/, /pers. F/ un administrators /pers. G/ būtu veikuši remonta darbus strīdus objektā. Tāpat prasītājs nav iesniedzis pierādījumus tam, kādi remontdarbi tika veikti iznomātajā objektā.

No iesniegtajām pavadzīmēm redzams, ka materiāli ir iegādāti pēc remontdarbu veikšanas, savukārt, materiālu saņemšanas vieta nav iznomātais objekts, bet preces piegādātas citā adresē, kā arī tām norādīti dažādi saņēmēji.

Pie šādiem apstākļiem nevar atzīt par pamatotu apelatora viedokli, ka lietā ir pierādīts materiālu iegādes fakts remontdarbu veikšanai iznomātajās telpās.

Šai sakarā jāņem vērā, ka prasītāja pamatdarbības virziens ir saistīts ar nekustamo īpašumu īri, nomu un remontiem. No lietas materiāliem redzams, ka prasītājs slēdzis līgumus ar dažādām juridiskām personām par remontdarbu veikšanu pēc adreses /adrese/, kā arī slēdzis vienošanās par remontdarbu apmaksu saskaņā ar maksājumu rēķiniem, līdz ar to atzīstams par pamatotu atbildētājas viedoklis, ka piestādītie rēķini attiecas uz citiem prasītāja objektiem.

Pie šādiem apstākļiem Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasītājs ar lietai pievienotiem kontu izrakstiem, maksājuma uzdevumiem un pavadzīmēm nav pierādījis materiālu iegādi un remontdarbu veikšanu iznomātajās strīdus telpās, līdz ar ko prasība noraidāma pilnībā.

Apelatora paskaidrojumi apelācijas sūdzībā, ka atbildētāja prasa divkāršā apmērā nekustamā īpašuma nodokli gan no prasītāja gan no SIA „SVP" nav apstiprināti ar pierādījumiem lietā.

Apelatora paskaidrojumi par to, ka vienlaicīgi ar paziņojumu par nomas līguma laušanu no 2011.gada 31.decembra ir noslēgts cits nomas līgums ierakstot zemesgrāmatā, nevar būt par pamatu pretprasības noraidīšanai, jo tā ir līguma slēdzēju griba un tas neietekmē prasītāja pienākumu izpildīt ar nomas līgumu uzņemtās saistības līguma 3.3.,3.7.,38.un 3.10. punktos samaksāt parādu par zemes nomu, līgumsodu un

nekustamā īpašuma nodokļu kompensāciju.

Pārējiem apelācijas sūdzībā norādītiem argumentiem nav būtiskas nozīmes lietas izskatīšanā.

Pirmās instances tiesa izvērtējusi lietas apstākļus atbilstoši pierādījumiem lietā un pamatoti prasību noraidījusi, bet pretprasību apmierinājusi.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa nosaka, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus, proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram. Saskaņā ar minētā panta noteikumiem no prasītāja atbildētājas labā piedzenama atbildētājas samaksāta valsts nodeva par pretprasības celšanu Ls 167,46 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi Ls 3,30.

Savukārt, saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu no prasītāja valsts labā piespriežami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi Ls 7, kas saskaņā ar lietā esošo izziņu nav samaksāti līdz lietas izskatīšanai.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1]panta noteikumiem daļā par naudas summu piedziņu prasītājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430., 432.- 434.p., Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda

SIA „DD Nekustamie īpašumi" prasību pret /pers. A/ par zaudējumu piedziņu noraidīt.

Apmierināt /pers. A/ pretprasību.

Piedzīt no SIA „DD Nekustamie īpašumi", reģ.Nr.40003367178, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, parādu Ls 849,29, līgumsodu Ls 849,32, samaksāto valsts nodevu Ls 167,46, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 3,30 apmērā, kopā Ls 1869,37 (viens tūkstotis astoņi simti sešdesmit deviņi lati 37 sant.).

Noteikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesības saņemt no SIA „DD Nekustamie īpašumi", reģ.Nr.40003367178, likumiskos 6 procentus gadā no nesamaksātās summas par laika periodu no 2012.gada 13.septembra līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Piedzīt no SIA „DD Nekustamie īpašumi", reģ.Nr.40003367178, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 7 (septiņi lati) apmērā par labu Tiesu administrācijai.

Noteikt SIA „DD Nekustamie īpašumi" sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Kvīts, kas apliecina tiesas izdevumu samaksu Tiesu administrācijas labā, nekavējoties iesniedzama Rīgas apgabaltiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas - 2013.gada 12.decembra, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamentā, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese paraksts S.Vamža

Tiesneses divi paraksti L.Pliča

L.Grauda