Lietas Nr.C33329022
Lietas arhīva Nr.C-3290-22/29
ECLI:LV:RIRT:2022:1215.C33329022.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jūrmalā 2022.gada 15.decembrī

Rīgas rajona tiesas
tiesnese O.Žuka
rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. A/ par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2022.gada 1.martā cēlusi tiesā prasību, kura vēlāk grozīta, pret atbildētāju /pers. A/, lūdzot tiesu piedzīt no atbildētāja: 1) pamatparādu 5 770,02 *euro* par laika posmu no 2020.gada 1.decembra līdz 2022.gada 31.oktobrim (nekustamais īpašums /adrese A/), kas sastāv no pārvaldīšanas izdevumiem 3 701,74 *euro*, uzkrājuma nākamo periodu remontdarbiem 1 275,12 *euro* un neapmaksātajiem pakalpojumiem 793,16 *euro*, līgumiskos nokavējuma procentus 1 538,13 *euro* par laika posmu no 2022.gada 1.jūlija līdz 2022.gada 31.augustam un valsts nodevu 526,44 *euro*; 2) noteikt prasītājas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt likumiskos sešus procentus gadā no nenomaksātās pamatparāda summas. Prasības pieteikums pamatots ar šādiem apstākļiem.

[1.1] No /datums/ atbildētājam pieder īpašuma tiesības uz neapdzīvojamo telpu ar kopējo platību 376,40 m^2, /adrese A/ (iepriekš /adrese B/), Rīgā. Nekustamo īpašumu atbildētājs nav reģistrējis zemesgrāmatā.

Nekustamais īpašums /adrese A/, saskaņā ar /datums/dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu nodots SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā un prasītāja ir apsaimniekojusi un uzturējusi minēto īpašumu, kā arī nodrošinājusi atbildētājam pakalpojumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu.

Starp prasītāju un atbildētāju /datums/ir noslēgts dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgums Nr./numurs/, ar kuru prasītāja apņēmās veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un atbildētājs apņēmās segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, proporcionāli neapdzīvojamās platības lielumam atbilstošai izdevumu daļai.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa tiek noteikta, pamatojoties uz Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumiem Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas aprēķināšanas noteikumi".

Savukārt norēķins par saņemtajiem pakalpojumiem notiek, pamatojoties uz Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumiem Nr.1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu".

Atbilstoši līguma 3.punktam atbildētāja pienākums ir veikt ikmēneša maksājumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, pakalpojumiem, kas saistīti ar nepadzīvojamās telpas lietošanu, un citiem līgumā noteiktiem maksājumiem.

Atbildētājam katru mēnesi tiek izrakstīts rēķins par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumiem un saņemtiem pakalpojumiem, kas saistīti ar īpašuma lietošanu. Prasītāja pilnā apmērā izpildīja savas saistības pret atbildētāju, bet atbildētājs nav norēķinājies par pārvaldīšanas un saņemtajiem pakalpojumiem, kā rezultātā radies parāds, jo maksājumi netiek veikti vispār.

Ar 2021.gada 9.jūnija Rīgas rajona tiesas spriedumu lietā Nr.C33585620 no atbildētāja piedzīts parāds 6 873,96 *euro* apmērā par periodu no 2019.gada 1.jūlija līdz 2020.gada 30.novembrim.

Prasītāja 2021.gada 4.novembrī nosūtīja atbildētājam pirmstiesas brīdinājumu par saistību labprātīgu izpildi.

[1.2] Prasība pamatota ar Civillikuma 1402., 1651., 1762.pantu, 1765.panta pirmo daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta otro daļu, 10.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto un astoto daļu.

[2] Tiesā 2022.gada 6.aprīlī saņemti atbildētāja paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētājs prasību atzīst daļēji un turpmāk minētais.

Attiecībā uz prasību daļā par pārvaldīšanas izdevumiem 2 417,80 *euro* un uzkrājumiem nākamo periodu remontdarbiem 776,16 *euro* apmērā atbildētājs norāda, ka prasītāja mērķtiecīgi un sistemātiski nav veikusi nevienu no Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumos Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas aprēķināšanas noteikumi" minētajiem pienākumiem ēkas pārvaldīšanā un uzturēšanā, izņemot attiecībā uz daļēju teritoriju uzturēšanu.

Atbildētāja norāda, ka apsaimniekošanas līguma darbības laikā prasītājs nav veicis: 1) dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes sastādīšanu; 2) pārvaldīšanas maksājumu apmēra paziņošanu katram gadam; 3) informēšanu par tāmēm un paredzētajām izmaksām; 4) nav sagatavojis pārskatu par pārvaldīšanas maksājumu izlietošanu kārtējā gadā un par to atbilstoši informējis. Tāpat prasītājs nav veicis īpašuma vizuālo pārbaudi vai tehnisko apsekošanu.

Arī atzīto teritorijas daļējo uzkopšanu prasītāja ir veikusi nepietiekamā kvalitātē un apjomā, veicot tikai ietves daļēju tīrīšanu, bet neveicot pagalma uzkopšanu vai ēkas zaļās teritorijas uzkopšanu.

Tāpat visā līguma darbības laikā prasītāja nav nevienu reizi sazinājusies vai iesniegusi jebkāda vieda dokumentāciju atbildētājam, izņemot ikmēneša automātiski sagatavotos rēķinus.

[3] Tiesā 2022.gada 29.aprīlī saņemta prasītājas atsauksme uz atbildētāja paskaidrojumiem, kurā norādīts turpmāk minētais.

Atbildētāja izvairīšanās no īpašnieka pienākumu pildīšanas ir sistemātiska, jo arī iepriekš netika segti nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi un netika veikta apmaksa par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu. Kā jau prasībā norādīts ar Rīgas rajona tiesas 2021.gada 9.jūnija spriedumu lietā Nr.C33585620 un Jelgavas tiesas 2016.gada 14.marta spriedumu civillietā Nr.C33283915 no atbildētāja piedzīts

parāds par īpašuma pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un saņemto pakalpojumu parādu. Minētie spriedumi ir stājušies likumīgā spēkā.

Atbildētājam tiek regulāri izrakstīti rēķini par pārvaldīšanas izdevumiem un saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu. Dzīvojamās mājas /adrese A/, dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, kā arī nav pilnvarojuši citu personu pārvaldīt un apsaimniekot māju. Pēc mājas pārņemšanas valdījumā dzīvokļu īpašnieki to var apsaimniekot paši, palikt pie jau esošā pārvaldnieka vai arī izvēlēties – pēc saviem ieskatiem – citu privātu vai pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmumu.

Līdz prasības celšanai tiesā atbildētājs nav cēlis iebildumus prasītājai par sastādītajām tāmēm, veiktajiem teritorijas uzkopšanas darbiem, aprēķiniem, nekad nav interesējies kā var saņemt šādu informāciju.

Tāmes tiek gatavotas katru gadu atbilstoši noteikumu prasībām, tāpat atbilstoši noteikumu prasībām dzīvokļu īpašnieki tiek informēti, kur var iepazīties ar aprēķināto pārvaldīšanas maksu nākamajam gadam, informāciju iekļaujot pārvaldīšanas oktobra rēķinā un Ministru kabineta noteikumu noteiktajā termiņā dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem kopības lēmums par pārvaldīšanas maksas apstiprināšanu vai noraidīšanu, izvērtējot nepieciešamos darbus. Ja no dzīvokļu īpašniekiem netiek saņemts kopības lēmums par pārvaldīšanas maksas noraidīšanu, tas stājas spēkā nākamā gada 1.janvārī.

Dzīvokļu īpašniekiem jāapzinās, ka ir jāplāno ilgtermiņa remontdarbi. Ja to nedarīs, tad samazināsies mājas iedzīvotāju komforts, īpašuma vērtība, veidosies avārijas situācijas un rezultātā būs grūtāk apmaksāt visas remontdarbu izmaksas, jo avārijas remonts ir jāveic nekavējoties un bez dzīvokļu īpašnieku piekrišanas.

Saskaņā ar nekustamā īpašuma /adrese A/, faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu līdzekļu atlikums uz 2022.gada janvāri bija 14 402,66 *euro*. Šos finanšu līdzekļus ir iespējams novirzīt ēkai nepieciešamajiem remonta darbiem, slēdzot trīspusējo līgumu ar dzīvokļu īpašnieku izvēlētu darba veicēju, pieņemot attiecīgu kopības lēmumu.

Prasītāja regulāri veic vizuālo apsekošanu nekustamajam īpašumam. /datums/un /datums/veiktas apsekošanas un sagatavoti akti, no kuriem tiek plānotas turpmākās apsaimniekošanas darbības, secinot ir vai nav nepieciešams plānot lielākus ieguldījumus remontdarbiem.

Nekustamajam īpašumam /adrese A/, prasītāja neveic visu pagalma teritorijas kopšanu, attiecīgi apmaksu saņemot tikai par teritorijas daļu, kuras kopšana tiek veikta, atbilstoši kam tiek aprēķinātas pārvaldīšanas maksā iekļautās izmaksas sanitārās apkopes nodrošināšanai. Teritorijā, kuras kopšanu nodrošina prasītāja, cita starpā ir iekļauta īpašumam pieguloša teritorija līdz brauktuves malai, kuras kopšanu par pienākumu īpašniekiem uzliek Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.146. Kopīpašuma sastāvā ir divas būves. Tā kā kopīpašnieki prasītājai nav iesnieguši savstarpēju vienošanos par citu izmaksu pārdales metodi, kopējo pārvaldīšanas maksā iekļaujamo teritorijas kopšanas izmaksu daļu uz katru būvi attiecina proporcionāli būvju lietderīgajai platībai.

[4] Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.panta pirmo daļu, civillietā pusēm 2022.gada 14.oktobrī nosūtīts paziņojums, ka civillieta tiks izskatīta rakstveida procesā, vienlaikus informējot lietas dalībniekus par tiesībām iesniegt papildu paskaidrojumus, pierādījumus vai citus procesuālos lūgumus ne vēlāk kā 14 dienas pirms civillietas izskatīšanas.

Motīvu daļa

[5] Pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota, pierādīta un apmierināma šādu apsvērumu dēļ.

[5.1] Civillikuma 1402.pants noteic, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Lietā nav strīda, ka prasītāja ir dzīvojamās mājas /adrese A/, apsaimniekotāja. Faktu, ka prasītāja ir nekustamā īpašuma /adrese B/, pārvaldniece un veic nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, apstiprina arī /datums/dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums.

Tāpat šis fakts konstatēts ar likumīgā spēkā stājušos Jelgavas tiesas 2016.gada 14.marta spriedumu civillietā Nr.C33283915 un Rīgas rajona tiesas 2021.gada 9.jūnija spriedumu civillietā Nr.C33585620 starp tām pašām pusēm, kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta otrās daļas noteikumiem, ir pamats, lai šo faktu atzītu par pierādītu un papildus nepārbaudītu šīs lietas ietvaros.

Savukārt no apliecības par īpašuma tiesībām uz neapdzīvojamo telpu līdz dzīvojamās mājas privatizācijai izriet, ka atbildētājs, pamatojoties uz Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas /datums/lēmumu Nr./numurs/, ieguvis īpašuma tiesības līdz dzīvojamās mājas privatizācijai uz neapdzīvojamo telpu ar kopējo platību 376,40 m^2, /adrese B/ (šobrīd /adrese A/). Neapdzīvojamā telpa atbildētājam nodota ar pieņemšana-nodošanas aktu.

Starp prasītāju kā pārvaldnieku un atbildētāju /datums/noslēgts dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgums Nr./numurs/.

Saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Prasītāja lūdz tiesu par laika posmu no 2020.gada 1.decembra līdz 2022.gada 31.oktobrim piedzīt no atbildētāja: pārvaldīšanas izdevumu parādu 3 701,74 *euro*, uzkrājumus nākamo periodu remontdarbiem 1 275,12 *euro*, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu samaksas parādu 793,16 *euro*.

No dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma 1.punkta izriet, ka mājas pārvaldnieks apņemas uzturēt un apsaimniekot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, savukārt neapdzīvojamo telpu īpašnieks apņemas segt mājas pārvaldniekam visus izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu, proporcionāli neapdzīvojamās platības lielumam.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta otrajai daļai līdz dzīvokļa īpašuma pirmreizējai reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, izņemot tās likumā noteiktās tiesības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst tikai pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 1., 2., 3.punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā un norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana).

Saskaņā ar prasītājas norādīto atbildētājs sistemātiski izvairās no īpašnieka pienākumu pildīšanas, proti, nenorēķinās par dzīvojamās uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, sakarā ar ko atbildētāja parāds par laika posmu no 2020.gada 1.decembra līdz 2022.gada 31.oktobrim ir 5 770,02 *euro*, ko apliecina parāda aprēķins, kā arī /datums/rēķins Nr./numurs/. Turklāt atbildētājs paskaidrojumos, kas saņemti pirms prasības precizējumu iesniegšanas tiesā norādīja, ka atzīst prasību daļā par mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu samaksas parādu – 454,67 *euro*.

Atbildētājs savos paskaidrojumos ir norādījis, ka apsaimniekošanas līguma darbības laikā prasītāja nav veikusi un nodrošinājusi 2017.gada 11.jūlija Ministru kabineta noteikumos Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" paredzētās darbības, tajā skaitā – dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes sastādīšanu, pārvaldīšanas maksājumu apmēra paziņošanu, informēšanu par tāmēm un paredzētajām izmaksām, tāpat nav sagatavoti dokumenti par pārvaldīšanas maksājumu izlietošanu, kā arī nav veikta ēkas pārbaude un tehniskā apsekošana.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus.

Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt, Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa noteic, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta astotā daļa paredz, ka valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai, pārvaldot un apsaimniekojot dzīvojamo māju, ja šā likuma 51.pantā noteiktajā kārtībā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ir tiesības saņemt maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

Atbilstoši minētā likuma 51.panta ceturtajai daļai, ja dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par šā panta trešās daļas 1.punktā minēto, kārtību, kādā pārvaldnieks aprēķina maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi, paziņo dzīvokļu īpašniekiem par maksas apmēru noteiktam laika periodam, informē dzīvokļu īpašniekus par noteiktam laika periodam tāmē paredzētajām izmaksām, kā arī sagatavo dzīvokļu īpašniekiem ikgadēju atskaiti par attiecīgās maksas izlietošanu, nosaka Ministru kabinets.

Tāpat minētā likuma 50.panta piektā daļa paredz, ka ja dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par šā panta trešās daļas 2.punktā minēto, dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo siltumenerģijas, ūdensapgādes, kanalizācijas, asenizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas un lifta pakalpojumu apmaksas kārtību gadījumos, kad pakalpojums tiek sniegts ar pārvaldnieka starpniecību, kritērijus, pēc kuriem tiek noteikta katra dzīvokļa īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu, kā arī kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieki tiek informēti par attiecīgā līguma nosacījumiem, nosaka Ministru kabinets.

Maksa par saņemtajiem pakalpojumiem tiek noteikta, pamatojoties uz Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumiem Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu".

Savukārt kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldnieks aprēķina maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu noteic Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumi Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi".

Saskaņā ar lietā iesniegto parāda aprēķinu un /datums/rēķinu parāds par prasītājas sniegtajiem pakalpojumiem laika posmā no 2020.gada 1.decembra līdz 2022.gada 31.oktobrim ir 5 777,02 *euro*, kas sastāv no pārvaldīšanas izdevumiem 3 701,74 *euro*, uzkrājuma nākamo periodu remontdarbiem 1 275,12 *euro*, neapmaksātajiem pakalpojumiem 793,16 *euro*.

Atbilstoši prasītājas sastādītajam aprēķinam, sagatavotajiem rēķiniem, dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēm 2020.-2022.gadam un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskatiem par 2020.-2021.gadu, maksa par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu atbildētājam bija noteikta saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumi Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi", kuru 18.punkts noteic, ka pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie pārvaldīšanas maksājumi stājas spēkā nākamā gada 1. janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā, ja saskaņā ar šo noteikumu 12. punktu sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce nav bijusi lemttiesīga vai tajā nav pieņemts lēmums.

No lietas materiāliem pievienotajiem pierādījumiem un pušu sniegtajiem paskaidrojumiem, secināms, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulce strīdus laika periodā nebija sasaukta un dzīvokļa īpašnieki nebija lēmuši par dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksas noteikšanu, līdz ar ko tiesa atzīst, ka prasītāja pamatoti strīdus laika periodā mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu atbildētājam noteikusi saskaņā ar minētajiem noteikumiem.

Atbildētājs ir norādījis, ka apsaimniekošanas līguma darbības laikā prasītāja nav veikusi remontdarbus, kā arī teritorijas uzkopšana ir veikta neapmierinošā kvalitātē un apjomā.

Apstāklis, ka remontdarbi nav veikti, nevar būt par pamatu, lai atbrīvotu atbildētāju no pienākuma apmaksāt pārvaldīšanas izdevumus un uzkrājumu nākamo periodu remontdarbiem, jo tie ietver arī minimālas pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā nekustamajam īpašumam pieguļošas teritorijas uzkopšanu, par kuru slikto kvalitāti un apjomu pierādījumus atbildētājs nav iesniedzis, līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt un vērtēt šo darbu izpildes kvalitāti.

Prasītāja savos paskaidrojumos ir norādījusi, ka kopējais pārvaldīšanas maksas atlikums ir 4 087,76 *euro* un uzkrājums remontdarbiem ir 10 317,90 *euro*, ko apliecina arī dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskats 2021.gadam, taču par līdzekļu novirzīšanu remontdarbu veikšanai un līguma noslēgšanai ar remontdarbu veicēju ir jāpieņem attiecīgs kopības lēmums, kas šobrīd nav noticis.

Tāpat atbildētājs ir norādījis, ka prasītāja ne reizi nav veikusi īpašuma vizuālo pārbaudi vai tehnisko apsekošanu.

Atbilstoši /datums/u n /datums/aktiem par dzīvojamās mājas vizuālo apsekošanu prasītāja ir regulāri apsekojusi īpašumu, tādējādi izpildot 2010.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumu Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu" 3.[1]., 6., 13., 13.[1]punktu prasības.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 2. un 3.punkts noteic, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka prasījums par pārvaldīšanas izdevumu parāda 3 701,74 *euro*, pakalpojumu parāda 793,16 *euro* un uzkrājuma parāds nākamo periodu remontdarbiem 1 275,12 *euro* par laika posmu no 2020.gada 1.decembra līdz 2022.gada 31.oktobrim piedziņu ir pamatots un apmierināms.

[5.2] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja līgumiskos nokavējuma procentus 1 538,13 *euro* par laika posmu no 2022.gada 1.jūlija līdz 2022.gada 31.augustam.

Saskaņā ar Civillikuma 1652.panta pirmās daļas 3.punktu parādnieka nokavējums ar visām sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas.

Atbilstoši Civillikuma 1759.panta 1.punktam procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Saskaņā ar Civillikuma 1765.panta pirmo daļu procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā. Ja tas nav darīts, kā arī tajā gadījumā, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā.

Puses /datums/, noslēdzot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu, 3.6.punktā ir pielīgušas, ka maksas par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu un komunālo maksājumu kavējuma gadījumos par katru nokavēto dienu maksājami nokavējuma procenti 0,5% apmērā no kopējās parāda summas.

Tā kā atbildētājs kā parādnieks ir pielaidis maksājumu samaksas nokavējumu, puses līgumā ir vienojušās par nokavējuma procentu apmēru, tiesa atzīst, ka no atbildētāja piedzenami līgumiskie nokavējuma procenti par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas un saņemto pakalpojumu samaksas nokavējumu par laika posmu no 2022.gada 1.jūlija līdz 2022.gada 31.augustam 1 538,13 *euro*, kas aprēķināti atbilstoši dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma 3.6.punktam.

[5.3] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā norāda (..) prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus, minot arī to apmēru.

Tiesa atzīst prasītājas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās summas, pamatojoties uz Civillikuma 1756.pantu un 1765.panta pirmo daļu,

kā arī ņemot vērā Augstākas tiesas Senāta Civillietu departamenta senatoru kopsapulces 2021.gada 15.decembra lēmumu.

[5.4] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

No atbildētāja par labu prasītājai piedzenama samaksātā valsts nodeva 523,38 *euro*.

Tā kā par pieteikto prasījumu valsts nodevas apmērs ir 526,44 *euro*, nesamaksātā valsts nodevas starpība 3,06 *euro* piedzenama no atbildētāja par labu valstij.

[5.5] Lietā radušies izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu 7 *euro*, kas nav apmaksāti iepriekš, tādēļ ir piedzenami no atbildētāja valsts labā.

[5.6] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam atbildētājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

[6] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.pantu, 34.panta pirmās daļas 1.punkta c) apakšpunktu, 39.panta pirmās daļas 5.punktu, 41.panta pirmo daļu, 92.-97., 189.-193., 204.[1] pantu, Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.panta pirmo daļu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, pārvaldīšanas izdevumus 3 701,74 *euro*, komunālo pakalpojumu parādu 793,16 *euro*, uzkrājumu nākamo periodu remontdarbiem 1 275,12 *euro* par laika posmu no 2020.gada 1.decembra līdz 2022.gada 31.oktobrim, līgumiskos nokavējuma procentus 1 538,13 *euro* par laika posmu no 2022.gada 1.jūlija līdz 2022.gada 31.augustam, valsts nodevu 523,38 *euro*, kopā 7 831,53 *euro* (septiņi tūkstoši astoņi simti trīsdesmit viens *euro* un piecdesmit trīs centi). Samaksa veicama kontā LV83PARX0013044380019, AS "Citadele banka".

Atzīt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, tiesības līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, likumiskos 6% (sešus procentus) gadā no piedzītās un nesamaksātās naudas summas, bet nepārsniedzot tās apmēru.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts labā valsts nodevu 3,06 *euro* (trīs *euro* un seši centi), kas iemaksājama Valsts kases kontā Nr.LV55TREL1060190911200. Maksājumu apstiprinošs dokuments sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā iesniedzams Rīgas rajona tiesas kancelejā.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7 *euro* (septiņi *euro*), kas iemaksājami Tiesu administrācijas kontā Nr.LV51TREL2190458019000. Maksājumu apstiprinošs dokuments sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā iesniedzams Rīgas rajona tiesas kancelejā.

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

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese O.Žuka

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU