Lietas Nr. C30546613
Lietas arhīva Nr. C-0609-16/19

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā, 2016.gada 25.novembrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese S.Dolniece
ar sekretārēm E.Lankovsku, A.Vaivari, D.Incenbergu, L.Kāpostu
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. A/ par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas, komunālo maksājumu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2013.gada 2.jūlijā tiesā tika saņemts prasītāja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasības pieteikums pret atbildētāju /pers. A/ par parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (pirms reorganizācijas – Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Purvciema Nami" pārvaldīšanā, saskaņā ar Rīgas domes lēmumu Nr.3291 "Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma projektu apstiprināšanu un atsevišķu Rīgas domes lēmumu atzīšanu par spēku zaudējušiem", 2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr.RD-11-910-lī, pirms tam 2003.gada 18.februāra Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr.DI-03-81-lī, atrodas dzīvojamā māja Rīgā, Pūces ielā 27/5 (turpmāk – dzīvojamā māja). Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, no 2002.gada 26.aprīļa atbildētājai ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu nr./numurs/un 492/3684 kopīpašuma domājamām daļām no dzīvojamās mājas. Prasītājs norāda, ka nezināmu iemeslu dēļ atbildētāja nav slēgusi ar prasītāju dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu. Tāpat arī tiek norādīts, ka saskaņā ar pārvaldīšanas līgumu prasītājs vienmēr un pilnā apmērā izpildījis savas saistības pret atbildētāju, taču atbildētāja pilnā apmērā nav samaksājusi dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un uzturēšanas maksu un nav norēķinājusies par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kā rezultātā radies maksājumu parāds. Pamatojoties uz 2013.gada 16.maija rēķinu Nr.19323202/13051 par dzīvojamās mājas uzturēšanu, apsaimniekošanu un saņemtajiem pakalpojumiem, kā arī saskaņā ar uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumu, komunālo maksājumu un kavējuma naudas aprēķinu, atbildētājas parāds par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, uzturēšanu un komunāliem pakalpojumiem sāk veidoties no 2010.gada janvāra un, pastāvīgi pieaugot, uz 2013.gada jūniju veidojot kopējo prasības summu.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1071., 1759., 1765.,.pantu, Latvijas Republikas likumu (zaudējis spēku 2011.gada 1.janvārī) "Par dzīvokļa īpašumu" 8.panta pirmo daļu, Latvijas Republikas 2010.gada 28.oktobra likuma "Dzīvokļa īpašuma likums" 10.pantu, Latvijas Republikas 1995.gada 21.jūnija likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 5.panta septīto daļu, 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumiem Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" un 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumiem Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu", Civilprocesa likuma 1., 23., 24., 26., 33., 41.pant pirmo daļu, 128., 129.pantu.

2013.gada 14.augustā tiesā tika saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros norādīts, ka 2002.gadā atbildētāja nopirkusi no /pers. B/ nekustamo īpašumu, kas sastāv no dzīvokļa Nr./numurs/, pēc adreses Pūces ielā 27a/5, Rīgā un minētajā dzīvojamās mājas 492/3684 kopīpašuma domājamās daļas. Saskaņā ar līgumu mēneša laikā atbildētājai esot bijis jānoslēdz apkalpošanas līgums ar namu pārvaldnieku. Atbildētāja norāda, ka ierodoties pie prasītāja ir ticis piedāvāts noslēgt standarta līgumu, taču standarta līgumā nav bijuši iekļauti namu pārvaldnieka pienākumi un atbildība, līdz ar ko atbildētāja esot pieprasījusi novērst nepilnības apkalpošanas līgumā, taču tas nav ticis izdarīts atbildētājai nezināmu iemeslu dēļ. Tāpat tiek norādīts, ka prasītājam ir bijis zināms par radušos situāciju, bet vairāk nekā 10 gadu laikā no prasītāja nav bijis neviena mēģinājuma nokārtot savstarpējās attiecības ar atbildētāju, tāpat arī atbildētāja norāda, ka neskatoties uz to, ka vienmēr ir centusies godīgi pildīt savus pienākumus un laicīgi maksāt gan par komunālajiem pakalpojumiem, gan arī apmaksāt pārējos mājas uzturēšanas izdevumus. Sakarā finanšu grūtībām, kas atbildētājai radušās pēc vīra atbrīvošanas no darba 2008.gada beigās, maksājumi prasītājam esot veikti neregulāri. 2011.gada gadā prasītājs, neskatoties uz to, ka viņam neesot bijušas tiesības rīkoties atbildētājas vārdā, noslēdzis līgumu par zemes nomu un bez iepriekšēja brīdinājuma pacēlis cenu par zemes nomu līdz 37,70 Ls. Atbildētāja norāda, ka pieprasījusi informāciju no zemesgrāmatas un, saskaņā ar saņemto informāciju nekustamais īpašums sastāvot no divu stāvu dzīvojamās ēkas, kura ir saistīta ar zemes gabalu 819 kv.m. platībā, zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. Tiek arī uzsvērts, ka nav nekāda pamata neticēt informācijai no oficiālā avota, līdz ar to atbildētājai rodoties jautājums, vai noslēgtais zemes nomas līgums un aprēķinātā zemes nomas maksa ir likumīga. Ņemot vērā iepriekš minēto atbildētāja kopš 2011.gada jūnija ir veikusi mērķtiecīgus maksājumus. Atbildētāja esot arī godīgi maksājusi soda naudu līdz 2012.gada marta mēnesim, kad no prasītāja rēķina nav bijis iespējams noteikt kādā apjomā un par ko tikusi pieskaitīta soda nauda. Ņemot vērā iepriekš minēto atbildētājas ieskatā ir veikta soda naudas samaksa pilnā apjomā prasītājam laika periodā līdz 2012.gada 28.martam, savukārt turpmāk neesot iespējams precīzi noteikt soda naudas apmaksu, jo neesot zināma prasītāja soda naudas uzlikšanas metodika. Neatkarīgi no prasītāja rīcības atbildētāja esot turpinājusi, savās iespēju robežās, veikt kārtējos maksājumus un iepriekšējā perioda parāda dzēšanu. Līdz ar to atbildētāja norāda, ka uz 2013.gada 13.augustu atbildētāja atzīstot prasītāja prasību daļā par apkures pakalpojumu apmaksu 614,1 L apmērā, ūdens uzsildīšanu apmaksai 118,45 Ls apmērā un ūdens pēc starpības sadales koeficientu piemērošanas apmaksai 37,25 Ls apmērā un uz to summu uzlikto soda naudu; atbildētāja neatzīstot prasītāja prasību daļā par 299,32 Ls par zemes nomas apmaksu un uz to summu uzlikto soda naudu; atbildētāja neatzīstot prasītāja prasību daļā par 40,54 Ls attiecībā par ISM ierīkošanu un uz to summu uzlikto soda naudu, jo ISM ierīkošana nav iekļauta dzīvojamās mājas uzturēšanas tāmē un neesot skaidrs, kas tas ir; tāpat arī atbildētāja neatzīstot prasītāja prasību attiecībā par 525,23 Ls apmērā par ēkas apsaimniekošanas izdevumu apmaksu un uz to uzlikto soda naudu, jo prasītājs neesot veicis mājas apsaimniekošanu godprātīgi un atbilstoši Latvijas Republikas likumdošanai. Atbildētāja arī norāda, ka prasītāja prasība nesakrītot ar pēdējo, tas ir, 2013.gada 16.maija, rēķinu, tāpat arī nesakrītot datumi

prasītāja izrakstītajos rēķinos un prasītāja piedzenamās summas aprēķinā par 2010.gada jūlija un 2011.gada marta mēnešiem.

2014.gada 10.februārī prasītājs tiesā iesniedza prasības pieteikuma pieaugumu par parāda piedziņu, kurā norāda, ka atbildētāja neveic maksājumus pilnā apmērā, saskaņā ar prasītāja izrakstītajiem rēķiniem, tad kopš prasības pieteikuma iesniegšanas dienas esot palielinājies pamatparāda un kavējuma naudas apmērs. Ņemot vērā iepriekš minēto un saskaņā ar parāda aprēķinu, prasītājs norāda, ka atbildētājas parāds par dzīvokli Nr./numurs/, Rīgā, Pūces ielā 27/5 apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem uz 2014.gada 1.februāri sastāda: pamatparāds 2747,95 EUR un kavējuma nauda 205,29 EUR apmērā, līdz ar ko prasītājs lūdz tiesu piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam apsaimniekošanas, komunālo maksājumu pamatparādu 2747,95 EUR un kavējuma naudu 205,29 EUR apmērā, kopā piedzenot 2953,24 EUR, kā arī piedzenot no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus.

2015.gada 17.februārī tiesā tika saņemts prasītāja pieteikums par prasības summas pieaugumu, kurā norādīts, ka atbildētāja joprojām turpinot nepildīt dzīvokļa īpašnieka pienākumus – maksāt par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, uzturēšanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, līdz ar ko atbildētājas parāds saskaņā ar 2015.gada 16.janvāra rēķinu Nr.19323202/15011 un piedzenamās summas aprēķinu ir palielinājies un uz 2015.gada 1.februāri sastādot: pamatparādu 2911,59 EUR; kavējuma procentus 245,65, par laika periodu no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2014.gada 16.februārim, kas kopā veido 3157,24 EUR. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī ņemot vērā sākotnējo prasības pieteikumu un saskaņā ar Civillikuma 1651., 1759., 1779.,1652.panta trešo daļu, Civilprocesa likuma 36.panta otro daļu, prasītājs lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam pamatparādu 2911,59 EUR apmērā, kavējuma procentus 245,65 EUR apmērā, kā arī visus tiesāšanās izdevumus un atzīt prasītājam tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos procentus 6% gadā no nenomaksātās pamatparāda summas.

2015.gada 20.aprīlī tiesā tika saņemti atbildētājas rakstveida paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētāja atzīstot prasību tikai daļēji, jo kopš 2012.gada jūnija mēneša atbildētāja veikusi mērķtiecīgus maksājumus par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, uzturēšanu un par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem. Neskatoties uz to, ka prasītājs patvaļīgi rīkojies ar samaksāto naudas summu, līdz ar ko galīga parāda summa esot bijusi lielāka nekā tai būtu bijis jābūt. Turklāt, prasībā esot iekļauta šaubīga summa par zemes nomu, jo no lietas materiāliem pilnīgi neesot skaidrs, kā ir izveidojusies minētā summa. Kā arī prasītājs neesot veicis pilnā apjomā darbus, lai uzturētu māju atbilstoši Latvijas Republikā esošajām normām un noteikumiem, kā arī tiek norādīts, ka lietā neesot materiālu, kas liecinātu par prasītāja godprātīgu darbu un pienākumu izpildi, kā arī, kas apliecinātu, ka rēķini būtu sastādīti objektīvi. Ņemot vērā iepriekš minēto atbildētāja norāda, ka uz 2015.gada 9.martu pēc atbildētājas aprēķina pamatparāda summa esot 1256,72 EUR un aprēķinātie procenti – 196,63 EUR, no kuriem savukārt atbildētāja atzīstot prasītāja prasību plānoto remontdarbu uzkrājumu apmaksai 231,19 EUR apmērā, bet neatzīstot uz to summu uzlikto soda naudu; tāpat arī atbildētāja neatzīstot prasību daļā par 375,50 EUR piedziņu par zemes nomas maksas piedziņu un uz to summu uzlikto soda naudu; kā arī atbildētāja neatzīst prasību daļā par 650,04 EUR piedziņu par ēkas apsaimniekošanas izdevumu apmaksu un uz to uzlikto soda naudu.

2015.gada 19.oktobrī tiesā tika saņemts prasītāja pieteikums par prasības summas pieaugumu, saskaņā ar kuru tiek norādīts, ka atbildētāja joprojām neturpinot pienācīgi pildīt dzīvokļa īpašnieka pienākumus – maksāt par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, uzturēšanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, līdz ar to atbildētājas parāds saskaņā ar 2015.gada 16.septembra rēķinu Nr.1932322/1591 un piedzenamās summas aprēķinu ir palielinājies un uz 2015.gada 1.oktobri sastāda: pamatparādu 2619,14 EUR; kavējuma procentus 210,99 EUR, par laika periodu no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2015.gada 1.oktobrim, kopā 2830,13 EUR.

2015.gada 20.oktobrī tiesā tika saņemts atbildētājas iesniegums, kurā norādīts, ka neskatoties uz to, ka no 2014.gada oktobra apmaksa ir veikta saskaņā ar piestādītajiem rēķiniem un tā tiekot veikta pilnā apjomā, tomēr parāda pamatsumma pastāvīgi pieaugot, ko varot redzēt arī no saņemtajiem rēķiniem. Atbildētāja norāda, ka neskatoties uz to, ka bankas pārskaitījumā esot konkrēti norādīti naudas iemaksas mērķi, tomēr prasītājs pastāvīgi ignorējot uzdotos uzdevumus un saņemto naudu izmantojot pēc savas uzskaites, līdz ar ko pamatparāda summa un uzkrātā soda naudas summa atšķiroties no atbildētājas veiktā aprēķina. Tāpat arī atbildētāja norāda, ka neskatoties uz to, ka kopš 2014.gada oktobra mēneša apmaksa saskaņā ar prasītāja izrakstītajiem rēķiniem tiekot veikta pilnā apjomā, tomēr prasītājs turpinot ļaunprātīgi nepildīt savus tiešos pienākumus un noteiktajā kārtībā neveicot dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. 2015.gada 3.martā esot dzēsts neapstrīdētās naudas summas par komunālajiem maksājumiem un uzkrātais naudas sods uz neapstrīdamo naudas summu un to, ka veicot naudas pārskaitījumu, maksājuma mērķī esot bijis norādīts, ka atbildētāja lūdzot līdz civillietas izbeigšanai nofiksēt naudas sodu; par fiksēto naudas soda lielumu lūdzot pieņemt uzkrāto naudas sodu uz 2015.gada 3.martu 76,54 EUR apmērā attiecībā par zemi, attiecībā par plānotajiem remontdarbiem 22,54 EUR apmērā, attiecībā par apsaimniekošanas izdevumiem – 96,35 EUR apmērā; kā arī lūdzot noteikt apstrīdamo pamatparāda summu sekojošos lielumos – attiecībā par zemi 375,50 EUR apmērā, attiecībā par plānotajiem remontiem 231,19 EUR, attiecībā par apsaimniekošanas izdevumiem – 650,04 EUR apmērā.

2016.gada 18.janvārī tiesā tika saņemts pieteikums par prasības summas pieaugumu, kurā norādīts, ka atbildētāja joprojām neturpinot pienācīgi pildīt dzīvokļa īpašnieka pienākumus, līdz ar to atbildētājas parāds saskaņā ar 2015.gada 16.decembra rēķinu par pakalpojumiem un pārvaldīšanu Nr.19323202/15121 un piedzenamās summas aprēķinu ir palielinājusies un uz 2016.gada 1.janvāri esot sastādījusi pamatparādu 2650,39 EUR apmērā, likumiskos nokavējuma procentus 212,53 EUR apmērā, par laika periodu no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2015.gada 16.decembrim, kopā parāds sastādot 2862,92 EUR apmērā. Tāpat arī tiek norādīts, ka atbildētājas parāds, saskaņā ar 2015.gada 18.decembra rēķinu par zemes nomu Nr.19323202/15125 un piedzenamās summas aprēķinu ir palielinājies un uz 2016.gada 20.janvāri sastāda pamatparādu 1271,97 EUR apmērā par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.janvārim un likumiskos nokavējuma procentus 150,60 EUR apmērā par laika periodu no 2012.gada 21.aprīļa līdz 2015.gada 18.decembrim, kopā 1422,57 EUR apmērā. Prasītājs pieteikumā par prasības summas pieaugumu atsaucas uz likumu "Dzīvokļa īpašuma likumu" 10.pantu un norāda, ka lietā nav strīda par dzīvojamās mājas Pūces ielā 27/5, Rīgā, kurā atrodas atbildētājai piederošais īpašums Nr./numurs/, atrodas uz zemes, kas piederot citai personai. Prasītājs atsaucas arī uz likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu un norāda, ka ievērojot likuma prasības, starp dzīvojamās mājas Pūces ielā 27/5, Rīgā, pārvaldītāju un apsaimniekotāju SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kurš rīkojas šīs dzīvojamās mājas kopīpašnieku vārdā, kā nomnieku, un zemes īpašniekiem, kā iznomātāju, ticis noslēgts zemesgabala nomas līgums. Tādējādi, zemes nomas maksa ir dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumu elements (veids), kuri dzīvokļa īpašniekam jāsedzot saskaņā ar iepriekš minēto likuma normu. Prasītājs ik mēnesi esot iesniedzis atbildētājai attiecīgus rēķinus par sniegtajiem pakalpojumiem, kuros līdz 2012.gada 1.janvārim tikusi iekļauta zemes nomas maka par zemes lietošanu, turklāt šo faktu atbildētāja nenoliedzot. Līdz ar to prasītāja ieskatā atbildētājai esot bijis zināms par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas, tai skaitā zemes nomas maksas, kā arī pārējo pakalpojumu maksas apmēru, to ar savu rīcību apstiprinot arī atbildētāja, veicot samaksu par katru atsevišķo kārtējos rēķinos norādīto sniegto pakalpojumu un izdevumu pozīciju. Katrā prasītāja izsniegtajā rēķinā atbildētājai pakalpojumu apmaksai tiekot norādīts datums, līdz kuram rēķins jāapmaksā, līdz ar to atbildētājai par rēķinu apmaksas termiņu nepārprotami bijis zināms, taču prasītājs norāda, ka atbildētāja pastāvīgi izvēlējusies maksāt par rēķina atsevišķām pozīcijām, neizvēloties apmaksai pozīciju – "zemes noma" un citas pozīcijas, tāpēc atbildētāja rēķinus apmaksājusi daļēji un nepilnā apmērā, nokavējot apmaksas termiņus, jo maksājuma veikšanas pamats esot rēķins kopumā, nevis tā atsevišķā pozīcija, tāpēc šī atbildētājas rīcība ir uzskatāma par saistību priekšmeta nepilnu izpildi Civillikuma 1832.panta izpratnē, kas neesot kreditoram, tas ir, prasītājam saistoša, līdz ar to prasītājs vēlas vērst uzmanību uz apstākli, ka atbildētājas izvēle apmaksāt rēķinus daļēji par atsevišķām pozīcijām nav saistošs prasītājam un atbildētājas samaksas veikšana par rēķinā norādītajām atsevišķām pozīcijām neuzliekot prasītājam pienākumu atbildētājas samaksātās summas ieskaitīt rēķina

atsevišķās pozīcijas apmaksā, kā to vēloties atbildētāja. Līdz ar to atbildētāja neesot pildījusi savu likumā noteikto pienākumu, tas ir, segt pilnā apmērā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un uzturēšanas izdevumus, tai skaitā norēķināties par zemes nomu. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī sākotnējo prasības pieteikumu, saskaņā ar Civillikuma 1071., 1651., 1759., 1832., 1652.panta trešo daļu un Civilprocesa likuma 36.panta otro daļu, prasītājs lūdz tiesu apmierināt prasību un piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam pamatparādu par pakalpojumiem un pārvaldīšanu 2650,39 EUR apmērā; likumiskos kavējuma procentus 212,53 EUR apmērā, pamatparādu par zemes nomu 1271,97 EUR apmērā un visus tiesāšanās izdevumus, kā arī atzīt prasītājam tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos procentus 6% gadā no nenomaksātās pamatparāda summas.

2016.gada 22.februārī tiesā tika saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētāja pilnīgi nepiekrītot prasītāja aizrādījumiem, ka atbildētāja joprojām neturpinot pienācīgi pildīt dzīvokļa īpašnieka pienākumus – maksāt par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, uzturēšanu un saņemtajiem komunāliem pakalpojumiem, jo no 2014.gada samaksa par kārtējiem rēķiniem notiekot pilnā apjomā un negaidot to samaksāšanas termiņu. Tāpat arī atbildētāja pilnīgi nepiekrītot prasītāja sagatavotajiem rēķiniem, jo saskaņā ar Civillikuma 1844.panta nosacījumiem prasītājam ir pienākums ieskaitīt maksājumus tieši norādītajiem nolūkiem, ko prasītājs neveicot, līdz ar ko pastāvīgi pieaugot pamatprasību summa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, uzturēšanu un saņemtajiem komunāliem pakalpojumiem. Atbildētāja pilnīgi nepiekrītot prasītāja sagatavotajiem rēķiniem par zemes nomu, jo 2011.gada jūnija mēnesī, bez iepriekšēja brīdinājuma tikusi nozīmīgi paaugstināta zemes noma no 5,60 Ls līdz 37,70 Ls, kā arī rēķinos par 2011.gada jūnija – decembra mēnešos un 2012.gada janvāra – decembra mēnešos nav aprēķināta par zemes nomu, lai pārbaudītu to pareizi aprēķināšanu. Sākot no 2013.gada rēķinos par zemes nomu izrakstīti maksājuma aprēķini, bet zemes noma tiekot aprēķināta no zemes gabala platības 7253 kv.m., un neievērojot to, ka minētais zemes gabals ar kadastra numuru /numurs A/zemes ar kopējo platību 7253 kv.m sastādīts no divām daļām ar dažādiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem: 0701 ar platību 3692 kv.m. – vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve; 0801 ar platību 3561 kv.m. – komercdarbības objektu apbūve. Atbildētāja arī norāda, ka zemes daļā, ar dažādiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķim ir dažādas kadastrālās vērtības. Tāpat rēķinos par laika periodu līdz 2015.gada janvārim esot iekļauta maksa par ISM ierīkošanu, bet neesot atšifrējuma, par ko aprēķināta maksa un dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatos par laika periodu no 2010.gada līdz 2015.gadam neesot ietverti tādi izdevumi kā "ISM ierīkošana". Atbildētājas ieskatā esot bijušas pamatotas šaubas gan par saistību, kuru izpildīšanu no atbildētājas tiek prasītā, gan par tās apmēru. Atbildētāja, saskaņā ar Civillikuma 1656.pantu lūdz tiesu atzīt par nelikumīgu likumisko procentu uzlikšanu par saistībām par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, uzturēšanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2010.gada jūnija līdz 2015.gada janvārim, kā arī pilnā apjomā nepiemērot likumisko procentu uzlikšanu par saistību par zemes nomas maksāšanu.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāvis prasību uzturēja, saskaņā ar pēdējiem iesniegtajiem aprēķiniem, kas iesniegti 2016.gada 12.jūlijā, proti, par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un saņemtajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 1.janvārim ir izveidojies pamatparāds 1498,18 EUR, likumiskie procenti par laika periodu no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2015.gada 16.decembrim – 56,92 EUR apmērā, kopā tas ir 1555,10 EUR. Savukārt attiecībā par zemes nomu prasība tiek uzturēta tādā apmērā, kā ir iesniegts šī gada janvāra mēnesī ar prasības summas pieaugumu, proti, pamatparāds 1271,97 EUR, par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 1.janvārim, likumiskie procenti 150,60 EUR par laika periodu no 2012.gada 21.aprīļa līdz 2015.gada 18.decembrim, kopā tas ir 1422,27 EUR.

Atbildētājas pārstāvis tiesas sēdē norādīja, ka prasība tiek atzīsta daļēji, norādot ka prasību, par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim, par summu 1057,15 EUR un par zemes nomu laika periodā no 2012.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim par summu – 978,98 EUR tiek atzīta, savukārt uzliktie likumiskie soda procenti netiek atzīti.

Motīvu daļa

Uzklausījusi prasītāja pārstāvja un atbildētājas pārstāvja tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus, kā arī pārbaudījusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasība pret /pers. A/ par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas, komunālo maksājumu un zemes nomas maksas parāda piedziņu ir pamatota un apmierināma pilnībā.

Saskaņā ar *Euro* ieviešanas kārtības likuma 4. panta otro daļu, sākot ar *euro* ieviešanas dienu (2014.gada 1.janvāri), latos izteiktu iesākto, bet nepabeigto (neizpildīto) tiesisko instrumentu kopsummu konvertē *euro*, ievērojot Padomes noteikto maiņas kursu un šā likuma 6.pantā noteiktos noapaļošanas principus. Saskaņā ar ieviešanas kārtības likuma 3., 6. panta noteikumiem, Padomes 1997.gada 17.jūnija Regulu (EK) Nr.1103/97, piedzenamās summas norādāmas *Euro* valūtā, konvertējot pēc kursa 1 *euro* = 0,702804 lati.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā noteikts, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa noteic, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

No lietas materiāliem pievienotās Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/izdrukas redzams, ka nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašuma Nr./numurs/ un 492/3684 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās mājas, kas atrodas Pūces ielā 27 k-5, Rīgā, kadastra Nr./numurs C/, pieder atbildētājai /pers. A/. Pamats – 2002.gada 23.aprīļa pirkuma līgums.

Tāpat arī no lietas materiāliem redzams, ka 2011.gada 5.jūlijā ir noslēgts dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr.RD-11-210-lī starp Rīgas domes Īpašuma departamentu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu un prasītāju SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", saskaņā ar kura nosacījumiem pašvaldība uzdod SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" uzņemas pārvaldīt pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas (tajā skaitā ar tām saistītās palīgēkas un piesaistītos zemesgabalus), saskaņā ar pielikumu Nr.1, tajā skaitā, dzīvojamo māju, kas atrodas Pūces ielā 27 k-5, Rīgā.

Lietā nav strīda, ka prasītājs ir pilnvarots celt tiesā prasību par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas, komunālo maksājumu un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Prasītājs norāda, ka atbildētāja nav noslēgusi Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu ar prasītāju.

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

Saskaņā ar Civillikuma 3.panta nosacījumiem, katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies, neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Šobrīd dzīvokļa īpašuma jēdzienu, dzīvokļa īpašnieku tiesības un pienākumus regulē Dzīvokļa īpašuma likums, kas stājies spēkā 2011.gada 1.janvārī.

Prasība celta tiesā 2013.gada 2.jūlijā, un tās pamats ir atbildētājas pieļauta dzīvokļa īpašnieka pienākumu neizpilde, tas ir, maksājumu neveikšana laika periodā no 2010.gada janvāra, līdz ar to strīds, kas attiecināms uz laika periodu līdz 2010.gada 31.decembrim, izšķiršanā ir piemērojamas arī likuma „Par dzīvokļa īpašumu" normas, kas bija spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim.

Likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un

apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu.

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

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo un otro daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļa īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā. Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz: 1) kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas; 2) pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Tādejādi atbildētājai ir pienākums veikt samaksu prasītājam par nepieciešamajiem izdevumiem, kas saistīti ar dzīvojamās mājas Pūces ielā 27/5, Rīgā, kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu un saņemtajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā vai viņa ir vai nav noslēgusi attiecīgu līgumu.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 2.punkts noteic, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīgā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, apvienojoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai slēdzot līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ievērojot spēkā esošos normatīvos aktus.

Savukārt minētā likuma 50.panta trešā daļa noteic, ka līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas pieņemšanas aktu pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieki, likumā noteiktajā kārtībā savstarpēji vienojoties, nosaka: 1) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un maksu par to; 2) kā tiek noteikta katra dzīvokļa īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu, kā arī viņiem piederošās kopīpašumā esošās mājas daļas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu sniegšanas kārtību.

Atbilstoši minētā likuma 50.panta trešajai un 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. 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.

No minētā secināms, ka tikmēr, kamēr daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanu veic valsts vai pašvaldība, maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu nosaka Ministru kabineta noteiktajā kārtībā. Atbildētājai kā dzīvokļa, kas atrodas pašvaldības pārvaldīšanā esošajā dzīvojamajā mājā, kopīpašniecei ir saistoša Ministru kabineta noteiktajā kārtībā noteikta dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksa.

Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa 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" un Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumiem Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu".

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" paredz kārtību, kādā tiek veikta samaksa par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (turpmāk – dzīvojamā māja) uzturēšanai nepieciešamajiem siltumenerģijas, ūdensapgādes, kanalizācijas, asenizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumiem (turpmāk – pakalpojumi), ja pakalpojums tiek sniegts ar valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības (turpmāk – pārvaldnieks) starpniecību.

Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumi Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 10.punkts noteic, ka par aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendāra gadam dzīvojamās mājas pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļa īpašniekam ne vēlāk kā līdz attiecīgā gada 15.oktobrim, paziņojumā norādot laiku un vietu, piemēram, mājaslapā internetā, informatīvā stendā, kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmes kopsavilkumu (2.pielikums), kā arī dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu apkopojumu nākamajiem periodiem (3.pielikums). Pēc dzīvokļu īpašnieka lūguma tāmes kopsavilkumu un dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu apkopojumu pārvaldnieks rakstiski nosūta attiecīgajam dzīvokļa īpašniekam.

Savukārt minēto noteikumu 12.punkts noteic, ka 30 darbdienu laikā pēc šo noteikumu 10.punktā minētā paziņojuma saņemšanas dzīvokļu īpašnieki dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē pieņem lēmumu par dzīvojamai mājai aprēķinātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apstiprināšanu nākamajam kalendāra gadam, kā arī par dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu plāna apstiprināšanu nākamajiem periodiem; 14.punkts noteic, ja dzīvokļu īpašnieki šo noteikumu 12.punktā minētajā termiņā nav sasaukuši kopsapulci un nolēmuši apstiprināt dzīvojamai mājai aprēķināto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendāra gadam, dzīvojamās mājas pārvaldnieka aprēķinātā maksa nākamajam kalendāra gadam stājas spēkā ar 1.janvāri vai ar citu pārvaldnieka noteiktu termiņu.

Atbildētāja savos rakstveida paskaidrojumos norāda, ka prasītāja prasības nesakrītot ar piestādītajiem rēķiniem, kā arī nesakrītot rēķinos norādītie dati.

Tiesa atzīst, ka nav pamata apšaubīt, ka prasītājs ir aprēķinājis maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu, atbilstoši 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", un ir veicis darbības saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" sastādot tāmi, kā arī nav pamats apšaubīt, ka aprēķinā ir iekļauts darbu apjoms un izmaksas, kas nepieciešamas un ir attiecināms uz māju Pūces ielā 27/5, Rīgā. Atbildētāja, atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmās daļas nosacījumiem, nav pierādījusi pretējo.

Atbildētāja rakstveida paskaidrojumos norāda, ka esot bijušas pamatotas šaubas par saistību, kuras izpildīšanu tiek pieprasīta no atbildētājas prasītāja labā, kā arī bijušas pamatotas šaubas par tās apmēru. Atbildētāja atsaucas uz Civillikuma 1656.panta nosacījumiem.

Civillikuma 1656.pants noteic, ka parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru.

Ir skaidrs, ka parādnieks bieži var uzrādīt kādus apstākļus, kas ļauj apšaubīt saistības pastāvēšanu vai apmēru. Ja parādnieks apstrīd, tad viņš pakļauj sevi riskam, ka tiesa viņa šaubas neatzīs par pamatotām. Tādā gadījumā viņam būs jācieš visas nokavējuma nelabvēlīgās sekas: procentu

samaksa, līgumsods, zaudējumu atlīdzība. Tāpēc parādniekam laikus jāveic nepieciešamais, lai šaubas kliedētu. *(K.Torgāns, Saistību tiesības, Mācību grāmata. TNA, 2014.g., 198.lpp.)*

Ņemot vērā iepriekš minēto tiesa atzīst, ka atbildētāja nav iesniegusi tiesā pierādījumus, kas apstiprinātu, ka atbildētājai būtu bijušas pamatotas šaubas par saistību un tās apmēru, lai būtu iespējams atzīt, ka atbildētāja nokavējusi maksājumus attaisnojoša iemesla dēļ.

Tāpat arī atbildētāja savos rakstveida paskaidrojumos norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 1844.panta nosacījumiem, prasītājam ir bijis pienākums ieskaitīt maksājumus atbildētājas tieši norādītajiem nolūkiem, ko prasītājs nav pildījis, līdz ar ko patstāvīgi esot pieaugusi pamatprasības summa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, uzturēšanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Civillikuma 1844.pants noteic, ja kāds vienam kreditoram ir parādā uz vairākiem dažādiem pamatiem, tad vienīgi no parādnieka atkarājas, kurā parādā viņš grib ieskaitīt savu maksājumu. Bet ja viņš to nav noteicis, tad izvēle piekrīt kreditoram, ar nosacījumu rīkoties tā, kā viņš būtu rīkojies, ja pats būtu bijis parādnieks. Saskaņā ar to viņam jāieskaita saņemtais maksājums tajā parādā, kurš visvairāk apgrūtina, t.i. procentīgā, vai ar ķīlu vai galvojumu nodrošinātā, vai tādā, kam jau iestājies termiņš (pretēji nosacītiem vai terminētiem parādiem), vai arī galvenā parādā (pretēji galvojuma parādiem). Ja vienam vai otram parādam nav šādu atšķirības īpašību, maksājums ieskaitāms laika ziņā vecākajā parādā, bet starp vienāda vecuma parādiem - visos samērīgi. Bet katrā ziņā maksājums ieskaitāms vispirms procentos, kuriem jau iestājies termiņš.

Savukārt Civillikuma 1843.pants noteic, ja kāds samaksā tikai daļu no sava parāda, tad viņa maksājumu vispirms ieskaita vēl nenomaksātos procentos, pēc tam kapitāla dzēšanai un tikai pēc tam līgumsoda dzēšanai, ja vien kreditors nav bijis ar mieru pieņemt maksājumu tieši tikai uz kapitāla rēķinu un par to kvitējis. Citāda vienošanās par līgumsoda dzēšanas kārtību nav spēkā.

Ņemot vērā iepriekš minēto tiesa atzīst, ka prasītājs ir rīkojies saskaņā ar Civillikuma 1843. un 1844.panta nosacījumiem, sākotnēji ieskaitot no atbildētājas saņemtos maksājumus nenomaksāto procentu dzēšanā. Līdz ar to secināms, ka atbildētājas norādītie iebildumi, par to, ka prasītājs neieskaita maksājumus parādu dzēšanai, saskaņā ar atbildētājas norādījumiem, ir nepamatots.

Tāpat lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētājai būtu tikusi liegta iespēja iepazīties ar prasītāja noslēgto pakalpojumu līguma nosacījumiem par pakalpojumu piegādi attiecīgajai dzīvojamai mājai, vai saņemt citus ar maksājumiem saistītu informāciju atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr.1013 "Kārtība kādā dzīvokļu īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 8.punktam un, kas būtu kavējis izteikt viņai pamatotus iebildumus par saņemto pakalpojumu parāda apmēru.

Tiesai netika iesniegti pierādījumi, ka prasītājs nebūtu izpildījis savas saistības, vai, ka atbildētāja nebūtu saņēmusi prasītāja sniegtos pakalpojumus.

Atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus tam, ka prasītāja piestādītie aprēķini par minētajiem izdevumiem un komunālajiem pakalpojumiem nav pamatoti, kā arī nav tos apstrīdējusi prasības kārtībā.

Likuma par "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju' 50.panta septītā daļa paredz, ka pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 7.punktā piešķirtās tiesības pārvaldniekam dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu, ja dzīvojamā māja privatizēta, bet tās pārvaldīšanas tiesības nav nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts paredz, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu ar zemes gabala īpašnieku par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punkts paredz dzīvokļu īpašnieku pienākumu maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā noteikto zemesgabala īpašnieka pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizēto objektu īpašniekiem, un to, ka zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu dzīvojamās mājas privatizācijas procesa ietvaros.

Ņemot vērā iepriekš minēto tiesa atzīst par pamatotu un apmierināmu prasītāja pieteikto prasījumu par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parādu piedziņu no atbildētājas.

No lietas materiālos esošajiem 2005.gada 1.janvāra zemes nomas līguma Nr.05/18, 2008.gada 2.janvāra vienošanās par izmaiņām zemes nomas līgumā Nr.05/18 (2005.gada 1.janvārī noslēgtā zemes nomas līguma Nr.05/18); 2011.gada 20.maijā noslēgtā zemes nomas līguma Nr.RNP-Z-11-803-lī; 2014.gada 17.jūnijā noslēgtā zemes piespiedu nomas līguma Nr.1-7/770/2014 un 2016.gada 25.aprīlī noslēgtā zemes piespiedu nomas līguma Nr.7.4-1/317/2016 redzams, ka par zemes piespiedu nomas līguma nosacījumiem ir vienojušies un līgumu ir noslēguši prasītājs SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ar /pers. M/, kurš ir īpašnieks dzīvojamai mājai Pūces ielā 27 k-5, Rīgā piesaistītajam zemes zemesgabalam.

Runājot par tiesību normu piemērošanas loģisko shēmu un subsumciju kā metodi, ir norādīts, ka, izšķirot strīdu, ir jāizvērtē izšķiramā dzīves gadījuma juridiski nozīmīgie apstākļi (faktisko sastāvu), pamatojoties uz tiesību normas sastāva pazīmēm, lai noskaidrotu, vai konkrētais faktiskais sastāvs ir viens no normas sastāva gadījumiem. Respektīvi, izskatot lietu, tiesai primāri jānoskaidro, kādu tiesisko attiecību ietvarā strīdus attiecības ir vērtējamas *sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2009.gada 3.novembra spriedums lietā Nr.SKC-255/2016 9.1.punkts),*

Saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.-4.punktā minētajos gadījumus ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemes gabalu, pamatojoties uz likumu, nevis līgumu *(sk. sal. Civillietu departamenta 2016.gada 17.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-252 13.punktu).*

Ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi *(sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedums lietā Nr.2008-34-01 12.punkts),* un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar un abiem jārēķinās ar esošo situāciju *(sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 26.oktobra spriedums lietā Nr.2008-34-01 10.2.punkts)*.

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nodošana lietošanā nenotiek, jo nekustamā īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums pastāv kā ar likumu noteiktas zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu.

Tādējādi uz likuma pamata pastāvošu piespiedu nomas attiecību ietvaros pušu savstarpējās prasības par zemes nomas līguma noslēgšanu pamatmērķis ir:

1. Zemes īpašniekam – aizsargāt viņa likumā garantētās tiesības saņemt no ēkas īpašnieka samaksu par zemes lietošanu;
2. Ēkas īpašniekam – nodrošināt viņa tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku. *(sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 3.novembra spriedums lietā Nr.SKC-255/2016).*

Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses, kas saskaņā ar Civillikuma vispārējās daļas normām nodibina nomas līgumu, jo šādā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas *(sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr.SKC-71/2009).* Atbilstoši civilajās tiesiskajās attiecībās valdošajam līgumu brīvības principam, puses brīvi stājas līgumattiecībās un personas ziņā ir tiesības izvēlēties: 1) lūgumpartneri; 2) slēgt vai neslēgt kādu līgumu; 3) noteikt līguma saturu un formu.

Ēkas īpašnieka (arī dzīvokļu īpašnieku) tiesība lietot zemi zem ēkas un pienākums samaksāt zemes īpašniekam par zemes lietojumu (nomas maksu) ir noteikts ar likumu, kas paredz arī nomas maksas apmēru.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantā noteikts, ka zemesgabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku, Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (pirmā daļa). Zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības (otrā daļa).

Arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā[1] daļa paredz, ka zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas nomas maksa nosakāma, pusēm rakstveidā vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) nosaka likums. Tāpat likums uzliek pienākumu zemes un ēkas īpašniekiem savstarpējās no piespiedu nomas izrietošās tiesiskās attiecības noformēt līguma veidā (likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkts, 54.pants, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā[1] daļa).

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 5.punktam un 6.panta otrās daļas 4.punktam pārvaldnieks ir persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā (veic mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības), tostarp risina jautājumus saistībā ar mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu, bet obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību izdevumu segšana ir dzīvokļa īpašnieka pienākums (Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pants, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešā daļa).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (5., 10. un 11.pants) iepriekš minēto tiesisko attiecību dalībniekiem dod iespēju savstarpējās attiecības privāttiesiskās autonomijas ietvaros organizēt dažādi. Ēkas īpašnieks ir tiesīgs savas mājas pārvaldīšanu nodot citai personai, pārvaldniekam, iesaistot viņu šajā procesā kā vietnieku – atklāto (apsaimniekotājs uzstājas ēkas īpašnieka vietā un vārdā) vai kluso (apsaimniekotājs uzstājas ēkas īpašnieka vietā, bet savā vārdā). Tomēr jebkurā gadījumā pārvaldnieka uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtas saistības attieksies uz ikvienu dzīvojamās mājas (dzīvokļa) īpašnieku, kuram ir pienākums uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu neatkarīgi no tā, vai līgumu pārvaldnieks slēdz savā vārdā (īpašnieku kopības vietā) vai dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks *(sk. Civillietu departamenta paplašinātā sastāva 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā nr.SKC-5/2016 7.punktu).*

Ņemot vērā iepriekš minēto tiesa atzīst par pamatotu prasītāja pieteikto prasījumu par zemes nomas parāda piedziņu par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.janvārim 1271,97 EUR apmērā.

Saskaņā ar prasītāja aprēķiniem atbildētājas pamatparāds par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parādu par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 1.janvārim, ņemot vērā arī atbildētājas veiktos maksājumus parāda samaksai, sastāda 1798,18 EUR.

Tā kā saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu faktu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo, bet tiesai netika iesniegti pierādījumi, ka atbildētāja ir izpildījusi savas saistības pret prasītāju, veicot dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumus pilnā apmērā, kā arī maksājumus par zemes nomu. Turklāt atbildētāja nav apstrīdējusi faktu, ka ir daļēji pildījusi savas saistības pret prasītāju attiecībā par veiktajiem maksājumiem.

Līdz ar to prasība pret atbildētāju par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parādu par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 1.janvārim 1798,18 EUR apmērā un par zemes nomas parāda piedziņu par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.janvārim 1271,97 EUR apmērā ir atzīstama par pamatotu un apmierināmu.

Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas aprēķinātos likumiskos nokavējuma procentus par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parādu par laika periodu no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2015.gada 16.decembrim 56,92 EUR apmērā un likumiskos nokavējuma procentus par zemes nomas maksas kavējumu parādu par laika periodu no 2012.gada 21.aprīļa līdz 2015.gada 18.decembrim 150,60 EUR apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1753.pantu ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas lietošanas atvēlējumu vai kavējumu.

Atbilstoši Civillikuma 1756.panta noteikumiem, pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu tiesisku darījumu, vai uz likumu un tie aprēķināmi 6% gadā no nesamaksātās parāda summas.

Līdz ar to, prasītājam uz likuma pamata ir radušās tiesības prasīt no atbildētājas /pers. A/ likumiskos nokavējuma procentus par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parādu, kā arī likumiskos nokavējuma procentus par zemes nomas maksas kavējumu parādu.

Tiesai nav pamata apšaubīt prasītāja veiktā aprēķina pamatotību, līdz ar to prasība par likumisko nokavējuma procentu piedziņu no atbildētājas par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parādu par laika periodu no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2015.gada 16.decembrim 56,92 EUR apmērā un likumiskos nokavējuma procentus par zemes nomas maksas kavējumu parādu par laika periodu no 2012.gada 21.aprīļa līdz 2015.gada 18.decembrim 150,60 EUR apmērā ir pamatota un apmierināma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu prasītājam ir nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos sešus procentus gadā no nesamaksātās parāda pamatsummas, tas ir, no 2770,15 EUR, par laika periodu no sprieduma taisīšanas dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai), ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto par to, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

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

Līdz ar to saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu prasītāja labā piedzenama valsts nodeva no atbildētājas 393,68 EUR apmērā. Kā arī saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.pantu prasītāja labā no piedzenami izdevumi, kas prasītājam radušies sakarā ar lietas izskatīšanu, t.i. ar prasības pieteikuma un tiesas paziņojumu izsniegšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu tiesa uzskata, ka atbildētājai nosakāms 10 (desmit) dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei. Minētais termiņš skaitāms no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz iepriekš minēto un Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 194., 195, 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda

apmierināt pilnībā prasību.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parādu par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 1.janvārim 1498,18 EUR (viens tūkstotis četri simti deviņdesmit astoņi *euro* un 18 centi), likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2015.gada 16.decembrim 56,92 EUR (piecdesmit seši *euro* un 92 centi), parādu par zemes nomu par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.janvārim 1271,97 EUR (viens tūkstotis divi simti septiņdesmit viens *euro* un 97 centi), likumiskos nokavējuma procentus par zemes nomas maksas kavējumu par laika periodu no 2012.gada 21.aprīļa līdz 2015.gada 18.decembrim 150,60 EUR (viens simts piecdesmit *euro* 60 centi), valsts nodevu 393,68 EUR (trīs simti deviņdesmit trīs *euro* un 68 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 (četri *euro* 70 centi), kopā 3376,05 RUR (trīs tūkstoši trīs simti septiņdesmit seši *euro* un 5 centi), samaksu veicot AS "DNB banka", konta numurs: LV63RIKO0002013197596; AS "Citadele banka", konta numurs LV83PARX0013044380019, maksājuma saņēmējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

Atzīt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103223751, tiesības saņemt likumiskos 6% (sešus procentus) gadā no neatmaksātās pamatparāda summas 2770,15 EUR (divi tūkstoši septiņi simti septiņdesmit *euro* 15 centi), par laika periodu no sprieduma taisīšanas dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto par to, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Noteikt, ka spriedums labprātīgi izpildāms 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

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

Pilns spriedums tiks sastādīts un būs pieejams sākot ar 2016.gada 9.decembri.

Pilns spriedums sastādīts 2017.gada 3.maijā.

Tiesnese S.Dolniece