Lieta Nr.C17124214
CA-2023-15/7

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2015.gada 17.jūnijā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Jēkabsone, tiesneši I.Stuberovska, A.Mihailova
ar tiesas sēdes sekretāru R.Jansonu
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "Jūrmalas namsaimnieks" prasībā pret /pers. B/ par parāda piedziņu sakarā ar /pers. B/ pilnvarotā pārstāvja /pers. C/ apelācijas sūdzību par Jūrmalas pilsētas tiesas 2015.gada 16.februāra spriedumu.

Aprakstošā daļa

Pamatojoties uz Civillikuma 1587., 1588., 1589., 1590.pantu, likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 8., 12., 35.pantu, privatizējamā SIA „Jūrmalas namsaimnieks" (turpmāk arī prasītāja) cēlusi prasību pret /pers. B/ (turpmāk arī atbildētāja), lūdzot piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai komunālo un apsaimniekošanas maksājumu parādu par laika periodu no 2007.gada 1.jūlija līdz 2013.gada 1.februārim 2100,46 EUR apmērā un atzīt prasītājas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildes dienai (izsoles dienai) saņemt 6 procentus par gadu no piedzenamās pamatparāda summas, kā arī piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai visus ar tiesvedību saistītos izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka atbildētājai pieder nekustamais īpašums Nr./adrese/.

2005.gada 14.martā starp pusēm noslēgts dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums. Maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu tika noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Sabiedrisko pakalpojumu regulatora lēmumiem, 2005.gada 22.februāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu", 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", 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumiem Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu".

Laika periodā no 2007.gada 1.jūlija līdz 2013.gada 1.februārim atbildētāja nepildīja savas saistības, veica maksājumus neregulāri, bez tam vairāk kā trīs mēnešus neveica maksājumus par apsaimniekotāja sniegtajiem pakalpojumiem, par ko ir izveidojies parāds 2100,46 EUR apmērā.

Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2015.gada 16.februāra spriedumu prasība apmierināta.

Tiesa nospriedusi piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai 2420,23 EUR, kas sastāv no komunālo un apsaimniekošanas maksājumu parāda 2100,46 EUR un tiesas izdevumiem 319,77 EUR.

Tiesa atzinusi prasītājai tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no atbildētājas likumiskos 6% gadā no pamatparāda 2100,46 EUR.

Par labu valstij tiesa nospriedusi piedzīt no atbildētājas ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,61 EUR.

Tiesa nodibinājusi, ka 2005.gada 14.martā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums, saskaņā ar kuru prasītāja apņemas pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamās mājas daļu proporcionāli atbildētājas kopīpašumā esošās daļas lielumam un tai piesaistīto zemesgabalu daļu, savukārt atbildētāja apņemas segt prasītājai izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas daļas un tai piesaistītā zemesgabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, proporcionāli viņas īpašuma lielumam atbilstošai izdevumu daļai.

Maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu noteikta saskaņā ar 2005.gada 22.februāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu", 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", 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumiem Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" un Jūrmalas pilsētas Sabiedrisko pakalpojumu regulatora lēmumiem.

Pamatojoties uz Civillikuma 1587.pantu, tiesa atzinusi, ka prasītāja ir sniegusi atbildētājai apsaimniekošanas un komunālos pakalpojumus, atbildētāja tos ir saņēmusi un izmantojusi, taču par saņemtajiem pakalpojumiem nav pienācīgi norēķinājusies. Laika periodā no 2007.gada 1.jūlija līdz 2013.gada 1.februārim atbildētāja maksājumus veikusi neregulāri un daļēji, līdz ar ko viņai izveidojies parāds 2100,46 EUR apmērā.

Tiesa atzinusi, ka atbildētājas pienākumus noteica gan likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 8.panta pirmā daļa un 12.pants (spēkā līdz 2011.gada 1.janvārim), kurā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, gan Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 2011.gada 1.janvāra) 10.pants, kur cita starpā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieka pienākumi ir piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā, norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 93.pantu, tiesa nodibinājusi, ka atbildētāja saņēma rēķinus par apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem par nekustamo īpašumu /adrese/, līdz ar to prasītāja ir informējusi atbildētāju par apmaksas kārtību un arī esošo parādu, taču atbildētāja nav reaģējusi un nav nokārtojusi savas saistības, pierādījumi par pretējo tiesā nav iesniegti.

Tiesa par nepamatotu atzinusi atbildētājas pārstāvja atsauci uz Civillikuma 1591.pantu, proti, ka prasītāja nav pildījusi savas līgumsaistības kopš līguma noslēgšanas brīža, kas atbildētājas ieskatā ir pamats prasības noraidīšanai. Tiesa izvērtējusi atbildētājas pārstāvja iesniegto informatīvo materiālu - nekustamā īpašuma Babītes ielā 1 fotogrāfijas, uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu maksas aprēķinu 2009.gadam, dzīvojamai

mājai nepieciešamo remonta darbu apkopojumu uz 2010.gada septembri, obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāmes 2011.gadam kopsavilkumu, obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāmes 2012.gadam kopsavilkumu, atbildētājas iesniegumu prasītājam par elektrības parāda nomaksu un elektrības padeves atjaunošanu, pielikumu 2014.gada 10.februāra nodošanas-pieņemšanas aktam - un atzinusi, ka iepriekš minētie atbildētājas pārstāvja iesniegtie dokumenti nav vērtējami kā pierādījumi šajā lietā, jo tie nesatur juridiski nozīmīgus faktus konkrētā strīda izskatīšanā, kas ir par parāda piedziņu, par noteiktā laikā neizpildītām saistībām, kā arī minētie dokumenti nepierāda, ka prasītāja nav sniegusi apsaimniekošanas un komunālos pakalpojumus. Atbildētāja nav apstrīdējusi prasības pieteikumā minētos faktus, kā arī nav tiesā iesniegusi pierādījumus, ka būtu veikta parāda samaksa saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu, līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt prasītājas iesniegtos pierādījumus un prasījuma pamatotību.

Par Jūrmalas pilsētas tiesas 2015.gada 16.februāra spriedumu atbildētājas pilnvarotais pārstāvis iesniedzis apelācijas sūdzību, norādot, ka pirmās instances tiesa ir ignorējusi Civillikuma 1591. un 1592.pantu un nav noskaidrojusi, vai prasītāja ir izpildījusi savas līgumsaistības. Ņemot vērā, ka prasītāja kopš dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošana līguma noslēgšanas bijusi ļaunprātīga līgumsaistību nepildītāja, tās rīcība ir bijusi pretlikumīga, netikumīga un negodīga, atbildētājai apsaimniekotājas prasības nav saistošas. Prasītāja daudzus gadus ir nepamatoti iekasējusi naudu no atbildētājas un citiem mājas iedzīvotājiem un tādā veidā Civillikuma 2391.panta izpratnē netaisni iedzīvojusies uz viņu rēķina.

Atbildētājas pārstāvja iesniegtie pierādījumi apstiprina, ka nekustamais īpašums /adrese/ ir nolaistā un atbaidošā stāvoklī: tek jumts, neremontēto pamatu dēļ ārsienās radušās plaisas, ir citi būtiski bojājumi.

Tieši prasītāja atbilstoši Civilprocesa likuma 93.pantam nav pierādījusi, ka tā no savas puses ir izpildījusi visas pielīgtās saistības. Ja apsaimniekošanas darbi netika veikti, atbildētājai par tiem nav jāmaksā. Līdz šim mājas iedzīvotāji apmaksājuši prasītājas izrakstītos rēķinus, paļaujoties uz to, ka tiks izpildīti solījumi par remontdarbiem un arī tāpēc, ka viņi iebaidīti ar izlikšanu no dzīvojamām telpām par nemaksāšanu.

Atbildētāja atbilstoši Valsts pieminekļu aizsardzības inspekcijas pieprasījumam par saviem līdzekļiem ir nomainījusi saviem dzīvokļiem logus, arku un ārdurvis, tādā veidā apsaimniekotājas vietā uzlabojot ēkas vizuālo izskatu.

Apelācijas instances tiesas sēdē atbildētājas pārstāvis uzturēja apelācijas sūdzību, norādot, ka viņa pārstāvamajai nav jāmaksā par pakalpojumiem, kurus prasītāja nav nodrošinājusi. Prasītājas pienākums bija par iedzīvotāju maksājumiem veikt tos darbus, kuri norādīti katra gada tāmēs. Pilnvardevēja ar viņa starpniecību lūgusi iesniegt tiesai papildinājumus, kuros piedāvājusi vienoties par parāda samaksu un tiesvedības izbeigšanu, taču viņš šādu piedāvājumu uzskata par nepamatotu. Atbildētāja ir viņa meita un viņai nekas nav jāmaksā, jo atbildētājas veiktos maksājumus prasītāja, tā vietā, lai izlietotu saņemto naudu pielīgto saistību izpildei un dzīvojamās mājas remontam, ir piesavinājusies.

Pēc atbildētājas pārstāvja lūguma nopratinātais liecinieks /pers. E/ tiesas sēdē liecināja, ka apsaimniekotāja savus pienākumus veikusi nepienācīgi. Dzīvojamā māja ir tādā stāvoklī, kā redzams lietai pievienotajās fotogrāfijās. Virs liecinieka dzīvokļa vairākus gadus tecējis jumts. Pēc vairākkārtējiem lūgumiem apsaimniekotāja nomainījusi dažas

šīfera plāksnes, bet jumts sācis atkal tecēt citā vietā.

Prasītājas pārstāve norādīja, ka apelācijas sūdzība nav pamatota, pirmās instances tiesas spriedums ir pareizs. Faktiski prasītāja nekustamā īpašuma /adrese/ apsaimniekošanu veikusi piespiedu kārtā, jo ar dzīvokļu īpašniekiem par kaut ko vienoties nav bijis iespējams. Mājai bija tikai parādi, nekādu uzkrājumu mājas remontam nebija.

Motīvu daļa

Civillietu tiesu kolēģija, noklausījusies pušu paskaidrojumus, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus, pārbaudījusi un novērtējusi lietai pievienotos rakstveida pierādījumus un liecinieka liecību, atzīst, ka prasība ir pamatota.

Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa noteic: 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 zemākas instances tiesas sprieduma motivācijai.

Novērtējusi pirmās instances tiesas sprieduma motīvus un to atbilstību lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums prasības apmierināšanai ir pareizs un pilnībā pietiekams, tāpēc pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, līdz ar to atbilstoši Civilprocesa likuma 432.panta piektās daļas noteikumiem apelācijas instances tiesas spriedumā nav norādāmi Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteiktie apsvērumi.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzībā atbildētājas pārstāvja minētie argumenti nav pamatoti.

Nav strīda par faktu, ka atbildētājai /adrese/ pieder trīs dzīvokļa īpašumi (lietas 49.lapa). Dzīvokļa īpašumu /adrese/ atbildētāja saņēmusi dāvinājumā ar 2004.gada 17.septembra dāvinājuma līgumu (lietas 17.lapa).

2005.gada 14.martā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums Nr.13 (lietas 21., 22.lapa), saskaņā ar ko prasītājs apņemas pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamās mājas daļu proporcionāli atbildētājas kopīpašumā esošās daļas lielumam un tai piesaistīto zemesgabalu daļu, savukārt atbildētāja apņemas segt prasītājam izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas daļas un tai piesaistītā zemesgabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, proporcionāli viņas īpašuma lielumam atbilstoši izdevumu daļai.

Maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu noteikta saskaņā ar 2005.gada 22.februāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu", 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", 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumiem Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" un Jūrmalas pilsētas Sabiedrisko pakalpojumu regulatora lēmumiem, kas uz līguma parakstīšanas brīdi noteikta 0,15 Ls (lietas 22.lapa) par vienu dzīvokļa kopējās platības m^2. Šo maksājuma apmēru atbildētāja nav apstrīdējusi.

No prasītājas iesniegtā parāda aprēķina redzams, ka atbildētājai izrakstītajos rēķinos iekļauta samaksa par apsaimniekošanu, zemes nodoklis, zemes nomas maksa, izdevumi par atkritumu izvešanu, elektrību koplietošanas telpās un dzīvoklī (lietas 8.-10.lapa). Lietā nav pierādījumu, ka šos pakalpojumus atbildētāja nav saņēmusi.

Civillietu tiesu kolēģijas ieskatā no atbildētājas pārstāvja paskaidrojumiem izriet, ka

faktiski atbildētājai ir iebildumi par to, ka prasītāja nav veikusi tos darbus, kuri norādīti kā obligāti veicamie dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēs, proti, jumta seguma maiņa, tehniskā apkope un remonti, mājas konstruktīvo elementu atjaunošana.

Civillietu tiesu kolēģijai nav pamata apšaubīt atbildētājas pārstāvja iesniegtajās fotogrāfijās redzamo un liecinieka /pers. E/ liecību. No šiem pierādījumiem izriet secinājums, ka dzīvojamajai ēkai /adrese/ ir nepieciešams remonts.

Civillietu tiesu kolēģijas ieskatā puses ir likuma „Par dzīvojamo māju apsaimniekošanu" subjekti. Saskaņā ar šī likuma 11.pantu pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu, proti, pārvaldniekam jārīkojas tā pilnvarojuma robežās, kas tam piešķirts ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 8. un 12.panta kārtībā dzīvokļu īpašnieku sabiedrības vai dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu. Neviens no minētajiem likumiem neuzliek par pienākumu apsaimniekotājam ēkas remontā ieguldīt uzņēmuma līdzekļus, ja dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu par uzkrājumu veidošanu un to novirzīšanu konkrētiem remonta darbiem.

Lietā nav pierādījumu, ka dzīvojamās ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki strīdus laika periodā bija izveidojuši īpašnieku sabiedrību vai kopsapulcē lēmuši par uzkrājumu veidošanu obligāti nepieciešamo remontu vajadzībām.

No lietai pievienotajām tāmēm redzams, ka tajās norādītie obligāti veicamie darbi ir saistīti ar plānotajiem ienākumiem par īpašuma apsaimniekošanu.

Savukārt no parāda aprēķina redzams, ka atbildētāja apsaimniekotājas izrakstītos rēķinus apmaksājusi pēc saviem ieskatiem un ļoti neregulāri (lietas 8.-10.lapa), par ko faktiski strīds nepastāv. 2010.gada decembrī atbildētājas īpašumā esošajiem trīs dzīvokļiem atslēgta elektrības padeve sakarā ar 1074,53 Ls parādu, kas samaksāts tikai 2011.gada 15.septembrī (lietas 49.lapa).

Izvērtējot atbildētājas veikto maksājumu apmērus un ņemot vērā, ka tie veikti dažas reizes gadā, neievērojot kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 6.1.punktā noteikto norēķināšanās periodu līdz katra mēneša pēdējam datumam, Civillietu tiesu kolēģijai ir pamats secināt, ka Babītes ielas 1 dzīvokļu īpašnieki ir iekrājuši tikai parādus. Savukārt, nesaņemot ienākumus par īpašuma apsaimniekošanu, nav iespējams veikt ne īpašuma labiekārtošanas darbus, ne arī apsaimniekotājas norādītos obligāti veicamos darbus.

Tajā pat laikā no liecinieka liecības izriet, ka apsaimniekotāja savus pienākumus finansiālo iespēju robežās ir pildījusi, jo neliels jumta remonts ir veikts.

Dzīvokļa īpašuma likuma 11.pants atļauj atbildētājai bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet, ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt (turpmāk — pārbūvēt) atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus. Taču šīs tiesības pašas par sevi neatbrīvo atbildētāju no pienākuma norēķināties par kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Tādējādi atbildētājas pārstāvja arguments, ka viņa pilnvardevēja saviem dzīvokļiem ir nomainījusi logus, arku un ārdurvis par 6819,96 EUR, nav pamats prasības noraidīšanai.

Pastāvot šādiem apstākļiem, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa lietā iesniegtos pierādījumus novērtējusi vispusīgi un objektīvi. Tiesas secinājumi atbilst lietas faktiskajiem apstākļiem, līdz ar to spriedums ir pamatots un likumīgs.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami samaksātie tiesāšanās izdevumi, kas sastāv no valsts nodevas

315,07 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem 4,70 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu atbildētājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 6,71 EUR.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu, prasītājai ir nosakāmas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no pamatparāda 2100,46 EUR līdz sprieduma izpildes dienai (izsoles dienai).

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 426., 430., 432.-434.pantu, Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda

apmierināt prasību.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA „Jūrmalas namsaimnieks", Reģ. Nr.40003426429, komunālo un apsaimniekošanas maksājumu parādu 2100,46 EUR un tiesas izdevumus 319,77 EUR, kopā 2420,23 EUR (divi tūkstoši četri simti divdesmit eiro, 23 centi).

Atzīt SIA „Jūrmalas namsaimnieks" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no /pers. B/ likumiskos 6% gadā no pamatparāda 2100,46 EUR.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 6,71 EUR (seši eiro, 71 cents).

Noteikt /pers.B/ desmit dienu termiņu no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas sprieduma labprātīgai izpildei.

Spriedumu var pārsūdzēt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns sprieduma teksts sagatavots 2015.gada 17.jūnijā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Jēkabsone
(personiskais paraksts)
Tiesnese I.Stuberovska
(personiskais paraksts)
Tiesnese A.Mihailova
(personiskais paraksts)