ECLI:LV:RIRT:2020:1127.C33358420.3.S

Lietas Nr.C33358420
Lietas arhīva Nr.C-3584-20/8

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jūrmalā 2020.gada 27.novembrī

Rīgas rajona tiesa
tiesnese Kristiāna Grosfogele
rakstveida procesā izskatīja vienkāršotās procedūras lietu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2020.gada 19.maijā cēla tiesā prasību vienkāršotās procedūras lietā pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

Pamatojoties uz Civillikuma 3., 1402., 1587.pantu, 1652.panta 3.punktu, 1716.panta pirmo un trešo daļu, 1720.panta 2.punktu un 1828.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 8. un 10.pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu, prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja:

1) dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumu parādu 197,09 *euro* par laiku no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 29.februārim;

2) likumiskos nokavējuma procentus 12,59 *euro* par laiku no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 31.martam.

Tāpat prasītāja lūdz atzīt tās tiesības saņemt likumiskos sešus procentus gadā no pamatparāda summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

Parāds aprēķināts par nekustamo īpašumu /adrese/, kuras apsaimniekošanu un pārvaldīšanu līdz 2020.gada 1.martam īstenoja prasītāja.

[2] Tiesā 2020.gada 19.jūnijā saņemts /pers. A/ rakstveida paskaidrojums, kurā atbildētājs norāda, ka prasību neatzīst, jo pats veic savas nekustamā īpašuma daļas apsaimniekošanu un uzturēšanu, turklāt no prasības pieteikuma nav saprotams, par kādiem izdevumiem izveidojies pamatparāds.

[3] Tiesā 2020.gada 2.jūlijā saņemta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" atsauksme par atbildētāja paskaidrojumu, kurā norādīts, ka apstākļos, kad dzīvokļu īpašnieki nebija pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, kā arī nebija pilnvarojuši citu personu pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas funkciju saskaņā ar likumu pildīja Rīgas pilsētas pašvaldība, savukārt prasītāja ir Rīgas pašvaldības kapitālsabiedrība, kas izveidota ar likumu noteikto Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju pašvaldības funkciju īstenošanai un dzīvojamo māju pārvaldīšanas pienākumu pildīšanai.

[4] Tā kā lietas dalībnieki nav lūguši un tiesa neuzskatīja par nepieciešamu lietu iztiesāt tiesas sēdē, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 250.^{25} panta pirmo daļu, tiesa civillietu izskata rakstveida procesā, par ko lietas dalībnieki ir savlaicīgi informēti, nosūtot tiesas paziņojumu 2020.gada 21.septembrī uz prasītājas norādīto elektroniskā pasta adresi saziņai ar tiesu un atbildētāja deklarēto dzīvesvietu.

Motīvu daļa

[5] Pārbaudījusi civillietas materiālus un novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

[5.1] No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/B noraksta izriet, ka /pers. A/, pamatojoties uz 2010.gada 31.augusta pirkuma līgumu Nr./numurs/, ieguva īpašuma tiesības uz neapdzīvojamo telpu /adrese/ un 2480/116010 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, tajā skaitā mājas funkcionāli saistītās būves un zemesgabala. Īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2012.gada 25.aprīlī.

Saskaņā ar Dzīvokļu īpašuma likuma 2. un 3.pantu dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi. Atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esoša būvnieciski norobežota un funkcionāli nošķirta telpa vai telpu grupa, kura kā dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca iezīmēta būves kadastrālās uzmērīšanas lietā.

Persona, iegūstot īpašumā dzīvokli, vienlaikus iegūst arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas un kļūst par kopīpašnieku, kur kopīpašniekiem vienam ar otru jārēķinās un jāgādā ne tikai par sava dzīvokļa īpašuma, bet arī par kopīpašumā esošās mājas daļas uzturēšanu un apsaimniekošanu. Dzīvokļa īpašuma likumā paredzētā dzīvokļa īpašnieka saistība izriet no kopīpašnieka pienākuma proporcionāli savai daļai segt kopējās lietas uzturēšanai vajadzīgos izdevumus un nest tai cēlušos zaudējumus (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018.gada 12.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-87/2018*).

Ņemot vērā, ka atbildētājam vienlaikus pieder gan neapdzīvojama telpa (garāža), gan domājamās daļas no dzīvojamās mājas, secināms, ka lai gan atbildētājs pats sedz visus ar garāžas apsaimniekošanu saistītos izdevumus, tas neatbrīvo viņu no Dzīvokļa īpašuma likumā paredzētā pienākuma vienlaikus segt izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas uzturēšanu.

[5.2] Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteikts, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta otro daļu.

Rīgas pilsētas pašvaldība, pildot tai ar likumu uzlikto pienākumu pārvaldīt privatizētās dzīvojamās mājas līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, 2016.gada 8.jūlijā noslēgusi ar Rīgas domes Īpašuma departamentu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr./numurs/, saskaņā ar ko prasītājai uzdots pārvaldīt pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, tajā skaitā arī dzīvojamo māju, šķūņus un garāžu /adrese/, ko apstiprina minētā līguma pielikums Nr.1.

Ņemot vērā minēto, apstāklis, ka starp pusēm nav noslēgts dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgums, neietekmē atbildētājam Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 1.-3.punktā noteikto pienākumu piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem. Attiecīgi gadījumā, kad prasītāja kā Rīgas pilsētas pašvaldības pilnvarotā persona īsteno pašvaldībai likumā noteikto pienākumu, dzīvokļu īpašniekiem, līdz to kopība ir paudusi pretēju nolūku, ir pienākums veikt samaksu prasītājai par dzīvokļa īpašuma pārvaldīšanu.

[5.3] Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo 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 dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

Tā kā lietā nav iesniegts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, ar kuru būtu noteikti izdevumi obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, piemērojamas likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta ceturtās un piektās daļas normas, kas noteic, ka gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un maksu par to, 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 to, kā tiek noteikta katra dzīvokļa īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu, kā arī viņiem piederošās kopīpašumā esošās mājas daļas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu sniegšanas kārtību, 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 dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu noteikta saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumiem Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi".

Minētie noteikumi vienlaikus paredz kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība var neapstiprināt tāmi. Tādējādi, ja dzīvokļa īpašnieks nepiekrīt pārvaldnieka piedāvātajam dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānam un aprēķinātajai apsaimniekošanas maksai, tad nepieciešama aktīva rīcība, kas rezultējas ar attiecīga dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu (*sk. Senāta Civillietu departamenta 2020.gada 3.marta spriedums lietā Nr.SKC?69/2020*).

Lietā nav pierādījumu tam, ka dzīvokļu īpašnieku kopība būtu pieņēmusi lēmumu par tāmes neapstiprināšanu, līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt iesniegtās tāmes saistošo raksturu. Tāpat atbildētājs nav izteicis iebildumus par to, ka nav saņēmis tāmi.

[5.4] No Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes 2019. un 2020.gadam izriet, ka prasītāja ir atsevišķi aprēķinājusi obligātos pārvaldīšanas ikmēneša izdevumus (bez pievienotās vērtības nodokļa) garāžai /adrese/, kuru lielāko daļu veido dzīvojamās mājas sanitārā apkope (2019.gadā – 9,29 *euro*, 2020.gadā – 9,46 *euro*) un pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība (2019.gadā – 7,72 *euro*, 2020.gadā – 8,14 *euro*). Papildus tika aprēķināti izdevumi par dzīvojamo māju lietas vešanu (2019.gadā – 0,75 *euro*, 2020.gadā – 0,34 *euro*), par līgumu slēgšanu par komunālajiem pakalpojumiem (2019.gadā – 0,26 *euro*, 2020.gadā – 0,31 *euro*), par informācijas sniegšanu valsts un pašvaldību institūcijām (2019.gadā – 0,34 *euro*, 2020.gadā – 0,26 *euro*), par neparedzētajiem izdevumiem ārkārtas gadījumiem (2019.gadā – 0,19 *euro*, 2020.gadā –0,15 *euro*) un par atlīdzību par pārvaldīšanu (2019.gadā – 0,75 *euro*, 2020.gadā – 0,90 *euro*).

Tādējādi visi iekļautie izdevumi, ievērojot, ka aprēķinā netiek iekļauti faktiskie izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem, atzīstami par nepieciešamiem un samērīgiem dzīvojamās mājas, kuras domājamās daļas pieder atbildētājam, uzturēšanai un pārvaldīšanai.

Kopējie tāmē noteiktie ikmēneša izdevumi (ar pievienotās vērtības nodokli) par garāžu, kuras platība ir 71,20 m^2, 2019. gadā ir 23,35 *euro* (19,30 *euro* + 4,05 *euro*), bet 2020. gadā – 23,67 *euro* (19,56 *euro* + 4,11 *euro*). Ņemot vērā minēto, secināms, ka atbildētājam, kuram pieder 24,8 m^2, saskaņā ar tāmē veikto aprēķinu 2019.gadā jāveic ikmēneša samaksa 8,13 *euro* (23,35 *euro* / 71,20 m^2 x 24,80 m^2) un 2020.gadā – 8,24 *euro* (23,67 *euro* / 71,20 m^2 x 24,80 m^2). Savukārt no parāda aprēķina izriet, ka 2018.gadā ikmēneša izdevumi bija 7,55 *euro*.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka prasītāja pamatoti aprēķinājusi izdevumus par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu 197,09 *euro* par laiku no 2018.gada 1.februāra līdz 2020.gada 29.februārim (7,55 *euro* x 11 mēneši) + (8,13 *euro* x 12 mēneši) + (8,24 *euro* x 2 mēneši)).

[5.5] Saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu samaksas veikšanu jāpierāda tam, kas to apgalvo, savukārt no Civillikuma 1828.panta izriet, ka atbildētājam samaksa bija jāveic 2020.gada 16.februāra rēķinā noteiktajā termiņā, proti, līdz 2020.gada 29.februārim.

Ņemot vērā, ka atbildētājs nav iesniedzis pierādījumus, kas apliecina parāda samaksu, tiesa secina, ka atbilstoši Civillikuma 1651.pantam un 1652.panta pirmās daļas 3.punktam ir iestājies noilgums, un prasītāja tiesīga piedzīt no atbildētāja pamatparādu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[5.6] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja arī likumiskos procentus 12,59 *euro*, kas aprēķināti par laiku no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 31.martam.

Saskaņā ar Civillikuma 1756.pantu pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Civillikuma 1759.panta pirmajā daļā noteikts, ka procenti jāmaksā arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda summas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Atbilstoši Civillikuma 1765.panta pirmajai daļai 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.

Ņemot vērā to, ka starp pusēm nav nodibinātas līgumiskas attiecības, kā arī to, ka atbildētājs nav pildījis savus dzīvokļa īpašnieka pienākumus, pieļaujot maksājumu kavējumus, tiesa atzīst, ka prasītājai ir tiesības prasīt no atbildētāja procentus, kas izriet no likuma un likumā noteiktajā apmērā, sakarā ar ko no atbildētāja piedzenami likumiskie nokavējuma procenti prasītājas norādītajā apmērā.

[5.7] Ievērojot Civilprocesa likuma 195.panta noteikumus, prasītājai nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos sešus procentus gadā no pamatparāda summas, ņemot vērā Civillikuma 1763.panta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla summu.

[6] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētāja par labu prasītājai piedzenami tiesas izdevumi 75,47 *euro*, ko veido valsts

nodeva 70 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,47 *euro* apmērā.

Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1] panta pirmās daļas nosacījumus, tiesa atzīst par pamatotu noteikt, ka spriedums labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 5.panta pirmo daļu, 8.panta pirmo daļu, 92.-97.pantu, 189.-195.pantu, 250.[25] un 250.[27] pantu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas parādu 197,09 *euro* par laiku no 2018.gada 1.februāra līdz 2020.gada 29.februārim, likumiskos nokavējuma procentus 12,59 *euro* par laiku no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 31.martam un tiesas izdevumus 75,47 *euro*, kopā piedzenot 285,15 *euro* (divi simti astoņdesmit pieci *euro*, 15 centi).

Atzīt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, likumiskos sešus procentus gadā no pamatparāda summas 197,09 *euro*, ņemot vērā nosacījumu, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

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

Samaksa SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, veicama AS "Luminor bank" kontā Nr.LV63RIKO0002013197596.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas civillietu tiesas kolēģijā, 20 (divdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma 440.[2] pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas laiks - 2020.gada 28.decembris.

Tiesnese K.Grosfogele