Lietas Nr. C31395614
Lietas arhīva Nr. C-0172-15

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Dobelē, 2015.gada 15.janvārī

Dobeles rajona tiesas tiesnese R.Krasovska,
ar sekretāri K.Maļinovsku

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību „ĀDAŽU NAMSAIMNIEKS" maza apmēra prasībā pret /pers. B/ par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2014.gada 4.augustā sabiedrība ar ierobežotu atbildību „ĀDAŽU NAMSAIMNIEKS" (turpmāk - Prasītājs) cēlusi tiesā maza apmēra prasību pret /pers. B/ (turpmāk - Atbildētājs) par parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas informāciju Atbildētājs bija nekustāmā īpašuma /adrese/ Ādažu novads īpašnieks no 2007.gada 23.marta līdz 2014.gada 12.martam, īpašuma kadastra numurs /numurs A/.

2013.gada 21.janvārī dzīvojamās mājas /adrese/,
Ādaži dzīvokļu īpašnieku kopības kopsapulcē nolēma noslēgt pārvaldīšanas līgumu ar Prasītāju.

2013.gada 21.janvāri Prasītājs ir noslēdzis Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu P/K 10/2013/1 ar dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem. Ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu P/K 10/2013/, ar kuru īpašnieki uzdeva, bet pārvaldnieks - Prasītājs uzņēmās par Līgumā noteikto samaksu pārvaldīt nekustāmo īpašumu, kura adrese ir /adrese/. Līguma 4.punktā ir noteikts, ka nepieciešamie izdevumi Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas obligāti veicamajām darbībām kopā ar atlīdzību Pārvaldniekam par pārvaldīšanu tiek noteikta LVL 0,25 apmērā par katru dzīvokļa īpašuma kopējās platības kvadrātmetru mēnesi Līguma 4.5.punktā Puses ir vienojušās, ka uzkrājumu veidošanai Dzīvojamās mājas neparedzētām remonta darbu vajadzībām Atbildētājs mēnesī maksā LVL 0,02 apmērā par katru dzīvokļa īpašuma kopējās platības kvadrātmetru mēnesī. Saskaņā ar Līguma punktu 8. Līgums stājās spēkā 01.03.2013. un ir spēkā saskaņā ar Līguma punktu 8.2 un 8.3.

Atbildētāja pienākums, saskaņā ar Līguma punktu 3.1.2. savlaicīgi un pilnā apjomā veikt Pārvaldniekam visus paredzētos maksājumus Līgumā noteiktā kārtībā. 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.

Prasītājs savas, ar Līgumu uzņemtās saistības ir izpildījis pilnībā, bet Atbildētājs savas ar Līgumu uzņemtās saistības nav izpildījis. Atbildētājs nav veicis nevienu maksājumu par komunālajiem pakalpojumiem kopš 01.03.2013. līdz laikam, kad Atbildētājam beidzās īpašuma tiesības uz nekustāmo īpašumu. Sakarā ar maksājumu neveikšanu, ir izveidojies parāds par apsaimniekošanu, mājas uzkrājumu maksu, atkritumu izvešanu, ūdeni, kanalizāciju, elektrību koptelpās un citiem pakalpojumiem, kurus nodrošināja Prasītājs. Pielikumā pievieno apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu aprēķinu un samaksas atšifrējumu, kurā ir norādīts, ka pamatparāds uz prasības iesniegšanas brīdi par saņemtajiem pakalpojumiem no 01.03.2013 - 12.03.2014. kopā sastāda 523,35 EUR. Līdz ar to, Prasītājam saskaņā ar aprēķinu ir radušās prasījuma tiesības pret Atbildētāju EUR 523,35 EUR (pamatparāds) apmērā par laika periodu no 01.03.2013 - 12.03.2014.

Prasītājs lūdz tiesu piedzīt no Atbildētājas likumiskos kavējuma procentus, sākot no 2013.gada 1.aprīļa, pamatojoties uz CL 1759.pantu, kurš nosaka, ka „procenti jāmaksā arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu un šādus procentu sauc par nokavējuma procentiem". Pamatojoties uz CL 1765.pantu, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā. Prasītājs ir aprēķinājis likumiskos kavējuma procentus sākot no 2013.gada 1.aprīļa līdz 2014.gada 12.martam, pavisam kopā 13,33 EUR.

Pakalpojumu izmantošanas periodā starp pusēm nav radies strīds par sniegto pakalpojumu kvalitāti, apjomu vai konstatēti citi apstākļi, kas būtu par pamatu atbildētāja tiesībām kavēt Līguma maksājumus. Kaut arī no lietas apstākļiem izriet Atbildētāja pienākums veikt savlaicīgu rēķinu apmaksu noteiktā termiņā, tomēr Atbildētājs prettiesiski un sistemātiski nav pildījis maksājuma saistības pret Prasītāju, ko apliecina apstāklis, ka Prasītājs nav veicis nevienu maksu par īpašuma apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem kopš 01.03.2013. Atbildētājs nav sedzis visu parādu un nav arī vienojies ar Prasītāju par parāda atmaksas termiņu un grafiku.

Normatīvais akts, ar kuru prasība pamatota - Civillikuma 1587. pants, 1759.p, 1760.p., 1828.pants,1843.pants, Civilprocesa likuma 1.pants, 41.pants, 74.pants, 93.pants, 127.-130.pants,195.p., Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pants, 13.pants.

Prasītājs lūdzu tiesu piedzīt no Atbildētāja par labu Prasītājam prasības summu EUR 536,68 apmērā, kas sastāv no galvenā parāda EUR 523,35 un likumiskajiem nokavējuma procentiem EUR 13,33; visus tiesas izdevumus, t.sk. valsts nodevu EUR 80,50 apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4,70, pavisam kopā 85,20 EUR. Noteikt tiesības prasītājam saņemt no Atbildētāja /pers.B/sešus procentus gadā no nesamaksātās pamatparāda EUR 523,35 summas par komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanu par laiku līdz sprieduma izpildei.

2014.gada 5.septembrī tiesā saņemts atbildētāja paskaidrojums, kurā norādīts, ka prasību neatzīst. Prasītāja pieteikumā minētajā 2013.gada 21.janvārī rīkotajā Ādažu dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē nav piedalījies. Neviena persona, t.sk. Prasītājs, par sapulces rezultātiem atbildētāju neinformēja. Prasītāja un dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku starpā 2013.gada 21.janvārī noslēgto Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu P/K10/2013/1 nav parakstījis, ar šā Līgumu saturu netika iepazīstināts, kā arī minētais Līgums atbildētājam netika atsūtīts pa pastu pēc deklarētās dzīvesvietas adreses. Turklāt viņa rīcībā ir 2014.gada marta sertificēta vērtētajā vērtējums par bijušā īpašuma dzīvokļa Nr.13, kas atrodas /adrese/, tirgus vērtību, kas (vērtējums) apliecina faktu, ka kopš mājas uzcelšanas līdz pat pārdošanas brīdim dzīvoklis nav ticis apdzīvots, tajā netika veikts neviens uzlabojums vai remonts, tajā nav labierīcību, respektīvi, dzīvošana tajā nav bijusi iespējama, kā rezultātā Prasītāja pakalpojumu nav tikuši saņemti un izmantoti. Minētais norāda uz to, ka attiecībā uz dzīvokli Nr./adrese/ Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā P/K10/2013/1 norādītie nosacījumi no

Prasītāja puses netika pildīti, un tieši pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības attiecībā uz atbildētājam piederošo dzīvokli nebija veiktas. Uzskata, ka minētais Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu P/K10/2013/1 uz atbildētāju, kā Līguma pusi, nav attiecināms un tā nosacījumi attiecība pret atbildētāju nav piemērojami. Normatīvais akts, kas pamato iebildumus- Civillikuma 1509.pants, Civillikuma 1513.pants.

Prasītāja pārstāve tiesā prasību uzturēja uz tajā izklāstītā pamata un apstākļiem, paskaidroja, ka dzīvokļa īpašnieki gan par kopsapulces norises laiku un vietu, gan apsaimniekotāja maiņu tika informēti, izliekot informāciju visiem šīs mājas dzīvokļu īpašniekiem redzamā vietā, kā arī tiem īpašniekiem, kuri bija sastopami, informācija tika izsniegta pret parakstu, bet tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri nebija sastopami, informācija tika atstāta pastkastītēs. Uzskata, ka atbildētājam bija jāpilda īpašnieka pienākumi, ko uzliek likums un pašam aktīvi jāinteresējas par norisēm viņa īpašumā, kā arī jāsedz komunālie maksājumi, kas ir īpašnieka pienākums.

Atbildētājs tiesas sēdē prasību neatzina, paskaidroja, ka nekādus pakalpojumus no atbildētāja nav saņēmis, viņa dzīvoklī nav bijušas komunikācijas līdz ar to viņš šos pakalpojumus arī nevarēja saņemt, uzskata, ka viņam nekas nav jāmaksā.

Motīvu daļa

Pārbaudījusi un novērtējusi rakstveida pierādījumus lietā, noklausījusies Prasītāja un Atbildētāja argumentus, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

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.

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

Lietā nepastāv strīds par to, ka prasītāja ir dzīvojamās ēkas /adrese/, kopīpašumā esošās daļas un teritorijas apsaimniekotājs.

Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījums Nr. /numurs/apliecina, ka dzīvokļa īpašums Nr. 13 ar kadastra numuru /numurs/, kas atrodas /adrese/ Ādažos, Ādažu novadā pamatojoties uz 2007.gada 23.marta Pirkuma līguma pamata piederēja atbildētājam līdz 2014.gada 12.martam, kad to iegādājusies /pers. H/ (lietas 12.lapa). Atbildētājs nav apstrīdējis, ka tieši viņam bija īpašuma tiesības uz dzīvokli minētajā laika posmā.

Civillikuma 3.pants noteic, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies (..).

Likuma „Par dzīvokļu īpašumu" 12. pants *(redakcijā, kas bija spēkā līdz 01.01.2011.)* nosaka, 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 neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir noslēdzis ar citiem dzīvokļu īpašniekiem attiecīgu līgumu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pantu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šī likuma 13. pantā noteiktajā kārtībā, norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana).

Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pants paredz, ka 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.

Dzīvokļu īpašnieku kopības statusu savukārt regulē minētā likuma 15.pants, kurā noteikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos. Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci regulē Dzīvokļa īpašuma likuma 16.pants, saskaņā ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par:

1) kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu);
2) kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā;
3) dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesību nodibināšanu un atcelšanu;
4) pilnvarojuma došanu un atsaukšanu;
5) lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu;
6) kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā;
7) kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu;
8) atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam;
9) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību;
10) citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

Minētā panta trešā daļa paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

No pievienotā dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības 2013.gada 21.janvāra kopsapulces protokola (lietas 19.-23.lapas) redzams, ka tajā piedalās 52 dzīvokļu īpašnieki, kas ir 68 procenti no visiem dzīvokļu īpašniekiem. Par apsaimniekošanas līguma noslēgšanu ar prasītāju balsojuši 46 dzīvokļu īpašnieki, kas ir vairāk kā puse no tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas piedalījās sapulcē un veido vairāk kā 50% no dzīvokļu īpašnieku kopības.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturtā daļa paredz, ka tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem. Prasību var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad attiecīgā persona uzzināja vai tai vajadzēja uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk par gadu no lēmuma pieņemšanas dienas.

Atbildētājs likumā noteiktajā triju mēnešu termiņā tiesā nav cēlis prasību par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu. Pats Atbildētājs tiesas sēdē atzina, ka par norisēm savā īpašumā nav interesējies, jo nav zinājis, ka viņam likums uzliek par pienākumu piedalīties kopsapulcēs par kuru norises vietu un laiku viņam jāinteresējas pašam, līdz ar to pats Atbildētājs nav rīkojies kā rūpīgs saimnieks, pielaižot rupju nevērību.

Prasītāja piestādītā izdruka par aprēķinātajām faktiski maksājamām summām un klienta izdarītajām iemaksām Atbildētājam piederošajā īpašumā

apliecina, ka beigu atlikums uz 2014. gada 1.aprīli veido parāda summu 523,35 euro, kas sastāv tikai no pamatparāda (lietas 16.lapa). Tiesai nav pamata apšaubīt Prasītāja veikto parāda aprēķinu, ko apliecina prasītāja grāmatvedības sniegtā informācija. Prasītāja veikto aprēķinu nav apstrīdējis arī Atbildētājs.

Prasītājam ir tiesības prasīt no Atbildētāja likumiskos procentus, kas izriet no Civillikuma 1756. panta, un, proti, "pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu", savukārt LR Civillikuma 1759. panta pirmās daļas 1. punkts noteic, ka „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 LR Civillikuma 1765. pantu procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā, ja procentu apmērs nav noteikts, tad maksājami likumiskie procenti, tas ir 6% no 100 gadā. Prasītājs ir aprēķinājis likumiskos kavējuma procentus 13,33 EUR apmērā, jo atbildētājs nav noslēdzis individuālu apsaimniekošanas līgumu ar prasītāju, līdz ar to prasītājam nav pamata piemērot citu procentu likmi.

Ņemot vērā augstāk minēto, tiesa secina, ka Prasītāja prasība par pamatparāda, likumisko procentu, valsts nodevas un citu tiesas izdevumu piedziņu ir apmierināma pilnā apjomā, jo tiesas rīcībā atrodas pierādījumi tam, ka Atbildētājs nav izpildījis savas, kā dzīvokļa īpašnieka, saistības pret Prasītāju, kuras paredzētas likumā „Par dzīvokļu īpašumu" un Dzīvokļa īpašuma likumā. Tiesā nav iesniegti pierādījumi tam, ka Atbildētājs savas saistības ir izpildījis vai ir iestājušies tādi apstākļi, kas būtu pamatā tam, ka Atbildētājs no saistību izpildes būtu atsvabināms.

Tiesa atzīst par pierādītu saistību neizpildi no Atbildētāja puses, jo Atbildētājs, saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu, nav iesniedzis tiesā pierādījumus faktam, ka būtu veicis pilnīgu apsaimniekošanas maksas un komunālo pakalpojumu parāda samaksu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. panta nosacījumiem, Prasītājam atzīstama tiesība līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos procentu no pamatparāda summas. Civillikuma 1765. pants nosaka, ka procentu apmērs cieši jānoteic aktā vai darījumā. Ja tas nav darīts, kā arī tajos gadījumos, kad likums noteic aprēķināt likumiskos procentus, tas nolikts seši procenti no simta gadā. Procenti aprēķināmi tikai no paša kapitāla. Bet ja noliktā termiņā nesamaksā procentus par ne mazāk kā gadu, tad, pēc kreditora pieprasījuma, par viņam pienākošos procentu summu aprēķina no minētā termiņa likumiskos procentus. Likumisko procentu apmērs par tāda naudas parāda samaksas nokavējumu, kas kā atlīdzība nolīgta līgumā par preces piegādi, par pirkumu vai pakalpojuma sniegšanu, ir septiņi procentpunkti virs procentu pamatlikmes gadā, bet līguma attiecībās, kurās piedalās patērētājs – seši procenti no simta gadā. Tiesa uzskata, ka ir tiesisks pamats atzīt Prasītāja tiesības saņemt likumiskos kavējuma procentus 6% gadā no neapmaksātās pamatparāda summas par laiku no lietas izskatīšanas dienas līdz sprieduma izpildei.

Tiesa secina, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Pie prasības celšanas tiesā Prasītājs nomaksājis valsts nodevu 80,50 EUR kā arī nomaksājis ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4.70 EUR apmērā, kas piedzenami no Atbildētāja.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu Atbildētājam nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties ar augstāk minēto un saskaņā ar likuma „Par dzīvokļu īpašumu" 12. pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 2., 3. punktu, 13. panta pirmo daļu, Civillikuma 1587., 1756., 1651., 1765. pantu, Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, 42. panta pirmo daļu, 97. pantu, 193. pantu, 195. pantu, 204.[1]pantu, tiesa

n o s p r i e d a

maza apmēra prasību apmierināt pilnībā.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Ādažu namsaimnieks", reģistrācijas Nr. 40003422041, pamatparādu **523,35 EUR (pieci simti divdesmit trīs euro 35 centi),** likumiskos procentus **13,33 EUR (trīspadsmit euro 33 centi)** valsts nodevu **80,50 EUR (astoņdesmit *euro* 50 centi)** un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus **4,70 EUR (četri *euro* 70 centi)**.

Atzīt Prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā no pamatparāda summas.

Noteikt /pers.B/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Zemgales apgabaltiesā 20 dienu laikā apelācijas sūdzību iesniedzot Dobeles rajona tiesā.

Tiesnese R.Krasovska