Lieta Nr.C33257123
Nr.C-2571-23/30
ECLI:LV:RIRT:2023:0908.C33257123.9.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jūrmalā 2023.gada 8.septembrī

Rīgas rajona tiesa
tiesnese D.Liepiņa
izskatīja rakstveida procesā civillietu AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" vienkāršotās procedūras prasībā pret SIA "Renter Pro" par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2022.gada 9.decembrī Rīgas rajona tiesā (Jūrmalā) saņemts prasītājas AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" prasības pieteikums vienkāršotās procedūras prasībā par naudas piedziņu pret atbildētāju SIA "Renter Pro".

Prasītāja, pamatojoties uz Civillikuma 1759.panta pirmo daļu, 1760., 1765.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu 13.panta pirmo un otro daļu, 16.panta trešo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantu, lūdz piedzīt no atbildētājas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu un saņemto pakalpojumu pamatparādu 2305,22 *euro*, tiesāšanās izdevumus 326,85 *euro*, kā arī noteikt tiesības piedzīt no atbildētājas likumiskos procentus par laiku līdz sprieduma pilnīgai izpildei.

[1.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka pamatojoties uz 2010.gada 26.novembra dzīvojamās mājas Rīgā, Mārkalnes ielā 1, dzīvokļu īpašnieku sapulces lēmumu, 2010.gada 26.novembrī starp dzīvokļu īpašnieku kopību un prasītāju noslēgts mājas apsaimniekošanas līgums, saskaņā ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopība uzdod prasītājai veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī nodrošināt komunālo pakalpojumu piegādi.

[1.2] Atbildētājas īpašumā laika periodā no 22.08.2019. līdz 07.02.2022. bija dzīvoklis Nr.16/17, Mārkalnes ielā 1, Rīgā.

[1.3] Prasītāja ir izpildījusi savu ar līgumu uzlikto pienākumu, ir veikusi mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbus, kā arī nodrošinājusi dzīvokļu īpašniekiem, tajā skaitā atbildētājai, pakalpojumus, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu. Atbildētājai ik mēnesi tika sniegti rēķini par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kā arī par mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumiem, kurus atbildētāja nav apmaksājusi.

Atbildētājai par mājas pārvaldīšanu un saņemtajiem pakalpojumiem laika posmā no 2019.gada augusta līdz 2022.gada martam izveidojies pamatparāds 2305,22 *euro*, ko veido pārvaldīšanas izdevumi 876,83 *euro*, uzkrājumi mājas remontiem 107,56 *euro*, komunālie pakalpojumi 1320,83 *euro*.

[1.4] No prasītājas puses 2021.gada 4.oktobrī atbildētājai nosūtīts brīdinājums, kurā tika norādīta informācija par parādsaistībām, kā arī piedāvājums pakāpeniskai parāda dzēšanai. Papildus katra mēneša sākumā sākot ar 2022.gada februāri līdz 2022.gada novembrim e-pastā *birojs@renterpro.lv* atbildētāja saņēma atgādinājumus par parāda apmēru. Atbildētāja nav ņēmusi vērā prasītājas centienus vienoties par tūlītēju parāda samaksu vai pakāpenisku parāda dzēšanu.

[2] 2023.gada 6.janvārī prasītāja precizējusi prasību, norādot, ka atbildētājai ir izveidojies mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas un saņemto komunālo pakalpojumu pamatparāds 2305,22 *euro* apmērā par laika periodu no 22.08.2019. līdz 07.02.2022. Atbildētājai 2022.gada 11.martā izrakstītajā rēķinā ir iekļautas izmaksu pozīcijas par februāra mēneša septiņām dienām. Atbildētājai 2019.gada 16.augustā izrakstītajā rēķinā ir iekļautas izmaksu pozīcijas par augusta mēneša 10 dienām sākot no 22.08.2019.

[3] 2023.gada 9.janvārī atbildētājai uz tās juridisko adresi ierakstītā pasta sūtījumā nosūtīts prasības pieteikums, nosakot termiņu rakstveida paskaidrojuma sniegšanai 30 dienas no prasības pieteikuma nosūtīšanas dienas.

Tiesas nosūtītais sūtījums atpakaļ tiesā nav saņemts.

Tiesas norādītajā termiņā atbildētāja rakstveida paskaidrojumus par prasību tiesā nav iesniegusi.

[4] Ar Rīgas rajona tiesas tiesneses 2023.gada 1.marta rezolūcijas lēmumu noteikta lietas izskatīšana rakstveida procesā 2023.gada 14.aprīlī, par ko pusēm nosūtīti 2023.gada 1.marta paziņojumi.

[5] 2023.gada 13.aprīlī tiesā saņemts atbildētājas lūgums par lietas izskatīšanas atlikšanu, kā arī 2023.gada 13.aprīlī tiesā saņemts atbildētājas lūgums par procesuālā termiņa atjaunošanu paskaidrojuma iesniegšanai.

[6] Ar Rīgas rajona tiesas 2023.gada 14.aprīļa lēmumu civillietas izskatīšana atlikta, nosakot, ka lieta tiks izskatīta rakstveida procesā 2023.gada 18.maijā.

[7] Ar Rīgas rajona tiesas 2023.gada 28.aprīļa lēmumu noraidīts atbildētājas lūgums par procesuālā termiņa atjaunošanu paskaidrojuma iesniegšanai.

[8] 2023.gada 12.maijā Rīgas rajona tiesā (Jūrmalā) saņemta atbildētājas blakus sūdzība par Rīgas rajona tiesas 2023.gada 28.aprīļa lēmumu, kā arī pieteikts lūgums par atbildētājas atbrīvošanu no drošības naudas samaksas par blakus sūdzības iesniegšanu.

[9] Ar Rīgas rajona tiesas tiesnese s 2023.gada 15.maija lēmumu nolemts noraidīt atbildētājas lūgumu par atbrīvošanu no drošības naudas samaksas par blakus sūdzības iesniegšanu un atbildētājas blakus sūdzību atstāt bez virzības līdz 2023.gada 9.jūnijam lēmumā norādīto trūkumu novēršanai.

[10] Ar Rīgas rajona tiesas 2023.gada 18.maija lēmumu civillietas izskatīšana atlikta, nosakot, ka lieta tiks izskatīta rakstveida procesā 2023.gada 8.septembrī.

[11] Ar Rīgas rajona tiesas tiesneses 2023.gada 19.jūnija lēmumu nolemts atbildētājas blakus sūdzību par Rīgas rajona tiesas 2023.gada 28.aprīļa

lēmumu uzskatīt par neiesniegtu un atdot to iesniedzējai.

[12] Atbilstoši Civilprocesa likuma 194.panta pirmās daļas 3.punktam, tiesa saīsināto spriedumu sastāda vienkāršotās procedūras lietās. Savukārt Civilprocesa likuma 250.[25] panta otrās prim daļas noteikumi paredz, ka tiesa arī pēc savas iniciatīvas var sastādīt spriedumu atbilstoši Civilprocesa likuma 193.pantā noteiktajam sprieduma saturam.

Ievērojot minēto regulējumu, tiesa šajā lietā sagatavo nevis saīsināto spriedumu, bet spriedumu atbilstoši Civilprocesa likuma 193.pantā noteiktajam sprieduma saturam.

Motīvu daļa

[13] Pārbaudījusi un novērtējusi prasības pieteikumu un lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir apmierināma.

[14] Saskaņā ar lietā esošo Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000028847-16/17 norakstu, atbildētājai 2019.gada 22.augustā, pamatojoties uz 2019.gada 18.aprīļa pirkuma līgumu, nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.16/17, Mārkalnes ielā 1, Rīgā, un 3560/172000 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra Nr.01009209869. Atbildētājas īpašuma tiesības uz minēto nekustamo īpašumu izbeigušās 2022.gada 7.februārī, pamatojoties uz 2022.gada 6.janvāra nomaksas pirkuma lūgumu (lietas 8.lapa).

[15] No lietas materiāliem redzams, ka 2010.gada 26.novembrī notikusi dzīvojamās mājas Rīgā, Mārkalnes ielā 1, dzīvokļu īpašnieku sapulce, kurā cita starpā pieņemts lēmums pārņemt dzīvojamās mājas, tai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un dzīvojamās mājas neprivatizētās daļas pārvaldīšanas tiesības; ar 2010.gada 1.decembri mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu uzticēt AS "Rīgas namu apsaimniekotājs"; apstiprināt mājas pārvaldīšanas, uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu Ls 0,35 par vienu dzīvojamās platības m^2 un līgumsodu 0,2% apmērā no kavētās maksājumu summas par katru nokavēto maksājumu dienu; apstiprināt biedrības "Mārkalnes-1" biedru naudu Ls 1,00 mēnesī (lietas 9.-10.lapa).

Turklāt no lietas materiāliem redzams, ka 2010.gada 26.novembrī starp dzīvojamās mājas Mārkalnes ielā 1, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem un prasītāju noslēgts mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums, ar kuru dzīvokļu īpašnieki pilnvarojuši prasītāju kā apsaimniekotāju un prasītāja apņēmusies sniegt mājas pārvaldīšanas, uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus saņemto maksājumu apmērā, īpašnieku vārdā slēgt līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem un veikt ar tiem norēķinus (līguma 1.punkts), saņemt samaksu par līgumā noteikto pienākumu izpildi (līguma 4.6.punkts). Savukārt dzīvokļu īpašnieki/īrnieki apņēmušies veikt prasītājai apmaksu pilnā apmērā par katru kārtējo mēnesi līdz 28.datumam, pamatojoties uz prasītājas piesūtītiem rēķiniem (līguma 3.5.punkts), veikt maksājumus līgumā noteiktajā apmērā un kārtībā (līguma 5.3.punkts) (lietas 11.-12.lapa).

[16] Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā (1.punkts), segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā (2.punkts), norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana) (3.punkts), maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus (4.punkts), maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes (5.punkts), pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus (8.punkts).

Atbilstoši minētā likuma 13.panta pirmajā daļā noteiktajam, 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.

Atbilstoši minētā panta otrajai daļai, "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 [..]".

Savukārt saskaņā ar šī likuma panta 2.[1]daļu, "dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram veic uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos naudas maksājumus uzkrājumu fondā šā panta pirmajā un otrajā daļā paredzēto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai [..]".

[17] No iepriekš norādītā izriet atbildētājas kā dzīvokļa īpašnieka pienākums norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, savukārt prasītājai kā dzīvojamās mājas apsaimniekotājai ir tiesības prasīt no atbildētājas apsaimniekošanas maksu un maksu par sniegtajiem pakalpojumiem.

Lai gan 2010.gada 26.novembra dzīvojamās mājas Rīgā, Mārkalnes ielā 1, dzīvokļu īpašnieku sapulces lēmums no atbildētājas puses nav parakstīts un lietā nav ziņu, ka starp pusēm būtu noslēgts individuāls līgums par apsaimniekošanu un komunālo pakalpojumu sniegšanu, tomēr no iepriekš norādītā normatīvā regulējuma izriet, ka neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir vai nav noslēdzis līgumu ar apsaimniekotāju, dzīvokļa īpašnieka pienākums ir veikt maksājumus par dzīvokļa īpašuma apsaimniekošanu un apmaksāt saņemtos komunālos pakalpojumus. Šāds secinājums izriet no Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešajā daļā noteiktā, 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. Tā kā lietā nav ziņu, ka 2010.gada 26.novembra dzīvojamās mājas Rīgā, Mārkalnes ielā 1, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku sapulces lēmums vai 2010.gada 26.novembrī starp dzīvokļu īpašnieku kopību un prasītāju noslēgtais mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums būtu apstrīdēts, atbildētājai kā dzīvokļa īpašniecei ir saistošs Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktais pienākums norēķināties par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumiem un saņemtajiem pakalpojumiem nekustamajā īpašumā Mārkalnes ielā 1-16/17, Rīgā, savukārt prasītājai ir tiesības prasīt no atbildētājas mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu, kā arī maksu par sniegtajiem pakalpojumiem.

[18] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu un saņemto pakalpojumu parādu par laika periodu no 2019.gada 22.augusta līdz 2022.gada 7.februārim 2305,22 *euro* apmērā, ko veido pārvaldīšanas izdevumi 876,83 *euro*, uzkrājumi mājas remontiem 107,56 *euro* un komunālie pakalpojumi 1320,83 *euro*.

Parāda apmēru apstiprina gan lietā esošais parāda aprēķins (lietas 14.lapa), gan laika periodā no 2019.gada augusta līdz 2022.gada februārim izrakstītie rēķini (lietas 15.-45.lapa), gan arī pēdējais rēķins, kas atbildētājai izrakstīts 11.03.2022. par 2022.gada martu, kurā iekļautas izmaksu pozīcijas par 2022.gada februāra septiņām dienām (lietas 55.lapa) un kurā cita starpā ietverts arī kavējuma naudas parāds 725,79 *euro* apmērā, taču kā redzams no parāda aprēķina un kā izriet no prasībā pieteiktajiem prasījumiem, kavējuma naudas parādu prasītāja nelūdz piedzīt.

Lietā iesniegtie prasītājas izrakstītie rēķini un parāda aprēķins apstiprina, ka prasībā norādītajā periodā atbildētāja nav veikusi nevienu maksājumu saistībā ar tai piederošā nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un tam sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem. Pierādījumi par pretējo lietā nav iesniegti.

[19] No lietas materiāliem redzams, ka 2021.gada 4.oktobrī prasītāja nosūtījusi atbildētājai brīdinājumu, informējot par parāda apmēru un lūdzot to samaksāt līdz 2021.gada 3.novembrim, vienlaikus norādot uz iespēju vienoties par parāda atmaksas kārtību, kā arī brīdinot, ka pretējā gadījumā pēc norādītā datuma prasītāja vērsīsies ar prasību tiesā (lietas 13.lapa).

Lietā nav pierādījumu, ka pēc brīdinājuma nosūtīšanas parāds no atbildētājas puses būtu segts.

[20] Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

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

[21] Tā kā lietā nav pierādījumu, kas ļautu apšaubīt, ka no prasītājas puses atbildētājai būtu tikuši sniegti dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumi, un nav pierādījumu, kas ļautu apšaubīt prasītājas sniegto pakalpojumu kvalitāti, kā arī ievērojot to, ka lietā nav ziņu, ka no atbildētājas puses būtu apstrīdēts kāds no prasītājas izrakstītajiem rēķiniem un tajos norādītās summas, tiesa atzīst, ka neesot pierādījumiem, kas apliecina maksājumu veikšanu no atbildētājas puses, par pamatotu atzīstams prasītājas prasījums par pārvaldīšanas izdevumu piedziņu 876,83 *euro* apmērā, komunālo pakalpojumu maksājumu piedziņu 1320,83 *euro* apmērā un uzkrājumu mājas remontiem piedziņu 107,56 *euro* apmērā par laika periodu, kad atbildētāja bija strīdus nekustamā īpašuma īpašniece, proti, par laiku no 2019.gada 22.augusta līdz 2022.gada 7.februārim.

[22] Prasītāja lūdz noteikt tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos procentus par laiku līdz sprieduma izpildei.

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

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civillikuma 1765.panta pirmo daļu, tiesa atzīst prasītājai tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos procentus 6% apmērā gadā no piedzītās summas līdz sprieduma izpildes dienai.

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

Ievērojot minēto, no atbildētājas par labu prasītājai ir piedzenama prasītājas samaksātā valsts nodeva 326,85 *euro*.

[24] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu, Ministru kabineta 2022.gada 11.janvāra noteikumu Nr.20 "Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu aprēķināšanas kārtība" 14.punktu, no atbildētājas valsts ienākumos atbilstoši Civilprocesa likuma 40.panta pirmajai daļai un 42.panta pirmajai daļai piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 6,00 *euro*.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 10.pantu, 41.panta pirmo daļu, 93.panta pirmo daļu, 96.panta piekto daļu, 97., 190., 193., 195., 204.[1], 250.[25], 440.[2] pantu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt.

Piedzīt no SIA "Renter Pro", reģistrācijas Nr.40203175462, par labu AS "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651 (bankas konts naudas iemaksai: Nr.LV10HABA0551009938554, AS "Swedbank"), dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu un saņemto pakalpojumu parādu 2305,22 *euro* par laika periodu no 22.08.2019. līdz 07.02.2022., ko veido pārvaldīšanas izdevumi ar PVN 876,83 *euro*, uzkrājumi mājas remontiem 107,56 *euro* un komunālie pakalpojumi ar PVN 1320,83 *euro*, kā arī piedzīt valsts nodevu 326,85 *euro*, kopā 2632,07 *euro* (divi tūkstoši seši simti trīsdesmit divi *euro*, 07 centi).

Atzīt AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" tiesības saņemt no SIA "Renter Pro" likumiskos procentus 6% gadā no piedzītās summas par laiku no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai), ņemot vērā nosacījumu, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Piedzīt no SIA "Renter Pro", reģistrācijas Nr.40203175462, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 6,00 *euro* (seši *euro*, 00 centi).

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

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par labu valstij iemaksājami, norādot šādus saņēmēja bankas rekvizītus – saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, ar PVN apliekamās personas reģ.Nr. LV90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konta Nr.LV51TREL2190458019000, maksājuma mērķis: EKK 21499 un dati lietas identificēšanai (lietas dalībnieka vārds, uzvārds).

Labprātīgi izpildot tiesas spriedumu daļā par tiesas izdevumu piedziņu valsts labā, maksājumu apliecinošs dokuments iesniedzams Rīgas rajona tiesā.

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

Tiesnese D.Liepiņa

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU