ECLI:LV:RIRT:2023:0221.C33617121.3.S

Lieta Nr. C33617121
Nr. C-0523-23/15

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2023.gada 21.februārī

Rīgas rajona tiesa šādā sastāvā:
tiesnese I.Lipska
ar sekretāri V.Zeļču,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" vienkāršotās procedūras prasībā pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas rajona tiesā 2021.gada 22.decembrī saņemts SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" vienkāršotās procedūras prasības pieteikums pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

[1.1] Prasībā norādīts, ka starp AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" un prasītāju 2019.gada 6.augustā noslēgts iepirkuma līgums par AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor (Privatizācijas aģentūra)" valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Saskaņā ar šo līgumu 2020.gada 1.decembrī parakstīts akts par nekustamo īpašumu /adrese/ nodošanu prasītājas pārvaldīšanā.

Dzīvokļa /adrese A/ īpašniece ir atbildētāja.

Atbildētāja nav veikusi prasītājas sagatavoto un nosūtīto rēķinu samaksu pilnā apmērā.

Atbildētāja 2021.gada 31.martā parakstījusi aktu par nekustamā īpašuma /adrese/ pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Atbilstoši šim aktam līdz 2021.gada 31.martam nekustamā īpašuma pārvaldnieks bijusi prasītāja un prasītājai ir tiesības un pienākums saņemt maksu par sniegtajiem pakalpojumiem un pārvaldīšanu, kā arī atbildētājai ir pienākums norēķināties par sniegtajiem pakalpojumiem līdz 2021.gada 31.martam.

Faktiski prasītāja apmaksājusi rēķinus par sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kas sniegti aprīlī – līdz 2021.gada 30.aprīlim. Pēdējais rēķins sagatavots un nosūtīts atbildētājai maijā.

[1.2] Pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5., 7.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10., 13.pantu, Civillikuma 1., 1756., 1759., 1765., 2212.pantu, Ministra kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumiem Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi", Civilprocesa likuma 34., 36., 74., 128.pantu, prasītāja lūgusi tiesu piedzīt no atbildētājas pārvaldīšanas maksas parādu 392,82 *euro* (01.12.2020.–31.03.2021.), komunālo pakalpojumu apmaksas parādu 52,08 *euro* (01.12.2020.–31.05.2021.) 52,08 *euro*, likumiskos nokavējuma procentus no pamatparāda summas 23,03 *euro* (01.01.2021.–01.12.2021.), parāda atgūšanas izmaksas 40 *euro*, kā arī tiesāšanās izdevumus un noteikt prasītājai tiesības par laiku līdz sprieduma izpildes dienai saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatparāda summas.

[2] Paskaidrojumā par prasību atbildētāja norādījusi, ka prasību neatzīst.

Atbildētājas ieskatā prasība balstīta, sniedzot maldinošu informāciju un ar dokumentiem, kas zaudējuši savu spēku 2017.gadā. SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" ir informēta, ka dzīvokļu īpašnieki ir gatavi vienoties un apmaksāt atsevišķus apsaimniekošanas un komunālos pakalpojumus, par kuriem nav noslēgti tiešie līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem, ja tiks panākta abpusēja vienošanās un SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" iesniegs faktiskos pakalpojumus apliecinošus dokumentus. No SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" nav saņemti nekādi faktiski veikto pakalpojumu apliecinoši dokumenti.

[3] Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis uzturēja prasību. Atteicās no prasības daļā par komunālo pakalpojumu parāda 52,08 *euro* piedziņu (jo tas pēc prasības celšanas samaksāts).

Atbildētājas pārstāvis prasību neatzina. Paskaidroja, ka komunālie pakalpojumi ir pilnībā apmaksāti, pārvaldīšanas uzdevums ir atsaukts un pārvaldīšanas darbi nav veikti.

Motīvu daļa

[4] Noklausījusies tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus, pārbaudījusi lietas materiālus un izvērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība apmierināma daļēji.

[5] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu tiesa izbeidz tiesvedību lietā, ja prasītājs atteicies no prasības.

Izmantojot Civilprocesa likuma 74.panta trešajā daļā noteiktās tiesības, prasītājas pārstāvis tiesas sēdē atteicās no prasības daļā par komunālo pakalpojumu parāda 52,08 *euro* piedziņu no atbildētājas (jo 28,15 *euro* samaksa (lietas 112.lapa) veikta pēc prasības celšanas 2022.gada 24.oktobrī), sakarā ar ko lietas izskatīšana pēc būtības šajā prasības daļā nav iespējama un pieņemams lēmums par tiesvedības izbeigšanu šajā prasības daļā.

[6] Prasītāja lūgusi tiesu piedzīt no atbildētājas pārvaldīšanas maksas parādu 392,82 *euro* (01.12.2020.–31.03.2021.).

Atbilstoši Civillikuma 1402.panta nosacījumiem saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, no neatļautas darbības vai pēc likuma.

Lietā nav strīda, ka dzīvokļa /adrese A/ īpašniece ir atbildētāja.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 2.punkts noteic, ka privatizētā objekta īpašnieka (turpmāk arī – dzīvokļa īpašnieks) 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.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītā un astotā daļa noteic, 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.

Valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai, pārvaldot un apsaimniekojot dzīvojamo māju, ja šā likuma 51.pantā noteiktajā kārtībā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ir tiesības saņemt maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

Ar lietā iesniegto 2020.gada 30.novembra aktu par nekustamo īpašumu Juglas ielā, Jūrmalā nodošanu un pieņemšanu SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" pārvaldīšanā (lietas 20.-22.lapa) apstiprinās, ka SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" nodevusi un SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" pieņēmusi pārvaldīšanā ar 2020.gada 1.decembri SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā esošus nekustamos īpašumus, tostarp atbildētājas īpašumā esošo nekustamo īpašumu /adrese A/.

Lietā nav strīda par to, ka pārvaldīšanas tiesības ar 2021.gada 1.aprīli nodotas nekustamā īpašuma /adrese/ dzīvokļa īpašniecei, ko apstiprina lietā iesniegtais 2021.gada 31.marta akts (lietas 24.-25.lapa) par nekustamā īpašuma /adrese/ pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļa īpašuma īpašniecei /pers. A/.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā ir 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.

Lietā nav apstiprinājies, ka nekustamā īpašuma /adrese A/ dzīvokļa īpašniece likumā noteiktā kārtībā būtu atsaukusi pārvaldīšanas uzdevumu dzīvojamās mājas valdītājam ar 2018.gada 1.janvāri. Attiecīgs nodošanas-pieņemšanas akts lietā nav iesniegts, lai gan likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 51.panta sestā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nodod, parakstot dzīvojamās mājas nodošanas-pieņemšanas aktu.

Lietā nav arī apstiprinājuma tam, ka īpašumu ir pārvaldījusi un apsaimniekojusi biedrība, kas būtu veikusi pārvaldīšanas darbības, slēdzot attiecīgus līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem un norēķinoties ar pakalpojumu sniedzējiem.

Ievērojot minēto, prasītājai ir tiesības saņemt maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņa privātīpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, atbildētājai uz likuma pamata izriet pienākums maksāt par dzīvokļu īpašniekam sniegto pakalpojumu viņa privātīpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

Prasītājai nav saistošs iepriekšējā dzīvojamās mājas valdītāja norādītais, ka līdz dzīvojamās mājas pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienai būs jāmaksā tikai par faktiski saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem. Turklāt tas attiecināms uz citu dzīvojamo māju (atbilde adresēta /adrese C/ dzīvokļu īpašniekiem).

Atbildētājas iebildumi (ka īpašumu pārvalda un apsaimnieko dzīvokļu īpašnieki un nav saņemti pārvaldīšanas pakalpojumi) ir pretrunā ar pašas atbildētājas paskaidrojumu un aktu par nekustamā īpašuma nodošanu dzīvokļu īpašniekiem, kurā atbildētāja, pārņemot dzīvokļa īpašumu, ar savu parakstu ir apstiprinājusi, ka prasītāja ir pārvaldnieks un pārvaldnieka tiesības saņemt maksu par sniegtajiem pakalpojumiem un pārvaldīšanu līdz 2021.gada 31.martam (akta 2.5., 3.punkts). Arī paskaidrojumos tiesas sēdē atbildētājas pārstāvis norādīja uz prasītājas tiesībām saņemt samaksu par rēķinu izrakstīšanu.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 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.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta ceturtā daļa noteic, 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.

Dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un maksu par to (šādu ziņu lietā nav), līdz ar to kārtību, kādā pārvaldnieks aprēķina maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, noteic Ministru kabinets.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta ceturto daļu ir izdoti Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumi Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi".

Kā norāda prasītāja, pārvaldīšanas maksa aprēķināta saskaņā ar šiem Ministru kabineta noteikumiem. Atbildētāja nav apstrīdējusi noteiktās pārvaldīšanas maksas neatbilstību šo Ministru kabineta noteikumu prasībām. Aprēķins atbilst arī aktā (6.punkts), ar kuru nekustamais nodots prasītājas pārvaldīšanā, norādītajai pārvaldīšanas maksai 2020.gadā (0,81 *euro*/m^2).

Pati atbildētāja pārvaldīšanas pakalpojuma saņemšanu ir daļēji atzinusi (rēķinu izrakstīšanu).

Tiesai nav pamata apšaubīt, ka prasītāja veikusi tādas pārvaldīšanas darbības kā dzīvojamās mājas uzturēšana, kas ietver sevī ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu, elektroenerģijas nodrošināšanu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai), slēdzot attiecīgus līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem un norēķinoties ar pakalpojumu sniedzējiem, kā arī pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, uz ko norāda lietā iesniegtie prasītājas noslēgtie līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem, sagatavotā tāme.

Minētās pārvaldīšanas darbības turklāt ir obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums 6.pants) un dzīvokļu īpašnieku kopība nevar atteikties no obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanas (Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlijā noteikumu Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" 15.punkts).

Atbildētāja lietā nav apstrīdējusi faktu, ka prasītāja izrakstījusi atbildētājai rēķinus, slēgusi līgumus ar pakalpojuma sniedzējiem un veikusi norēķinus ar pakalpojuma sniedzējiem.

Pie šādiem apstākļiem tiesai nav pamata apšaubīt, ka prasītājai ir tiesības uz atlīdzību par pārvaldīšanu, ko veido tostarp izmaksas par līgumu administrēšanu, izmaksas pārvaldīšanas procesa realizēšanai, algojot darbiniekus utml.

Ievērojot minēto, tiesa atzīst, ka no atbildētājas piedzenams parāds par pārvaldīšanu 392,82 *euro*.

[7] Civillikuma 1753.pantā ir noteikts, ka ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu.

Civillikuma 1756.pantā noteikts, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu 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.

Tiesa atzīst, ka prasība par likumisko procentu 23,03 *euro* piedziņu apmierināma, jo atbildētāja ir kavējusi saistību izpildi.

[8] Prasījumu par parāda atgūšanas izmaksu 40 *euro* piedziņu prasītāja pamatojusi ar Civillikuma 1668.^{9}pantu, kas noteic, ka par nokavētu maksājumu līgumā par preces piegādi, pirkumu vai pakalpojuma sniegšanu parādnieks bez īpaša atgādinājuma maksā kreditoram parāda atgūšanas izmaksas 40 *euro* apmērā. Parāda atgūšanas izmaksu samaksa neatbrīvo parādnieku no pienākuma atlīdzināt visus zaudējumus, kādus kreditors cietis, ieskaitot izdevumus prāvai.

Civillikuma 1668.^{9}pants ir ietverts IV.iedaļā "Nokavējums līgumiem par preces piegādi, pirkumu vai pakalpojuma sniegšanu".

Civillikuma 1668.^{11}pantā noteikts, ka šīs iedaļas noteikumi neattiecas uz parādnieku, kas ir patērētājs vai fiziska persona, kura neveic saimniecisko darbību.

Tiesa atzīst, ka Civillikuma 1668.^{9}pants neattiecas uz atbildētāju kā parādnieku, kas ir patērētājs vai fiziska persona, kura neveic saimniecisko darbību, un prasījums par parāda atgūšanas izmaksu 40 *euro* piedziņu noraidāms.

[9] Civilprocesa likuma 41.panta pirmā un otrā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam – proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta. Ja prasītājs atsakās no prasības, viņš atlīdzina atbildētājam radušos tiesas izdevumus. Prasītāja samaksātos tiesas izdevumus šajā gadījumā atbildētājs neatlīdzina. Tomēr, ja prasītājs neuztur savus prasījumus tāpēc, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis, tiesa pēc prasītāja lūguma piespriež no atbildētāja prasītāja samaksātos tiesas izdevumus.

No atbildētājas par labu prasītājai piedzenama valsts nodeva proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram 70 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,47 *euro*.

[10] Civilprocesa likuma 195.pantā noteikts, ka, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa norāda prasītāja tiesības par laiku līdz spieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus, minot arī to apmēru.

Prasītājai nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētājas likumiskos procentus 6% gadā, ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

[11] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1}pantu tiesa nosaka atbildētājai termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 250.^{26}un 250.^{27}pantu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde", reģistrācijas numurs 40003238943, pārvaldīšanas maksas parādu 392,82 *euro*, likumiskos nokavējuma procentus 23,03 *euro* (01.01.2021.–01.12.2021.) un tiesas izdevumus 75,47 *euro*, pavisam kopā 491,32 *euro* (četri simti deviņdesmit viens *euro* un 32 centi).

Noteikt, ka SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" ir tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus gadā, ievērojot, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

Samaksa veicama uz SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" prasībā norādīto kontu Nr. LV06UNLA0002030467165, AS "SEB banka".

Noraidīt SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" prasību daļā par parāda atgūšanas izmaksu 40 *euro* piedziņu.

Izbeigt tiesvedību SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" prasības daļā par komunālo pakalpojumu parāda 52,08 *euro* piedziņu.

Sprieduma labprātīgai izpildei /pers. A/ noteikt termiņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Tiesas spriedumu lietas dalībnieki var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma 440.^{2}pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas rajona tiesā.

Spriedums sastādīts un pieejams tiešsaistes sistēmā vai tiesas kancelejā 2023.gada 21.februārī, kas uzskatāms par sprieduma pasludināšanas datumu.

Tiesnese I.Lipska

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu