ECLI:LV:RIRT:2020:0319.C33423219.3.S

Lietas Nr.C33423219
Lietas arhīva Nr.C-1227-20/23

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jūrmalā 2020.gada 19.martā

Rīgas rajona tiesa, tiesnese I.Gaile,
rakstveida procesā izskatīja vienkāršotās procedūras lietu SIA "Jūrmalas namsaimnieks" prasībā pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2019.gada 10.jūlijā SIA "Jūrmalas namsaimnieks" cēla tiesā prasību vienkāršotās procedūras lietā pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar zemesgrāmatas informāciju par īpašumu, atbildētājs ir dzīvokļa Nr./adrese A/ (turpmāk arī – dzīvoklis), īpašnieks.

Prasītāja apsaimnieko dzīvojamo māju /adrese/, saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu un pilnvarojuma līgumu Nr.1.2-16/194, kas noslēgts ar Jūrmalas pilsētas domi 2014.gada 11.februārī.

Maksa par dzīvojamā mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu noteikta saskaņā ar Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumiem Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" un Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumiem Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas kārtība".

Atbildētājs laikā no 2018.gada 1.septembra līdz 2019.gada 31.maijam nav veicis maksājumus pilnā apmērā, līdz ar to ir izveidojies parāds 507,71 *euro* apmērā.

Līdz prasības sagatavošanas brīdim atbildētājs parādu nav samaksājis un nav apstrīdējis prasītājas izrakstītos rēķinus, tādējādi atbildētājs ir apliecinājis savu piekrišanu maksājumu lielumam un kārtībai.

Prasītāja, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 10., 13.pantu, Civillikuma 1587., 1652.pantu, Civilprocesa likuma 1., 26., 128., 129.pantu un 30.^{3}nodaļu, lūdz tiesu piedzīt no atbildētāja apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu par laiku no 2018.gada 1.septembra līdz 2019.gada 31.maijam 507,71 *euro* un visus ar tiesāšanos saistītos izdevumus, kā arī atzīt prasītājas tiesības saņemt likumiskos sešus procentus gadā no parāda summas par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) vai līdz brīdim, kad procenti sasniedz pamatparāda summu.

[2] 2019.gada 21.augustā tiesā saņemti atbildētāja paskaidrojumi.

Atbildētājs norāda, ka prasību neatzīst. Atbildētājs paskaidro, ka prasītāja ar savām krāpnieciskajām darbībām ir aizmirsusi, ka dzīvojamo māju apsaimniekošanas pamatmērķis ir nevis gūt peļņu, bet pilnībā apmierināt dzīvokļu īpašnieku prasības un pēc iespējas ilgāk saglabāt dzīvojamo māju, un dzīvokļa īpašnieks aktīvi piedalās apsaimniekošanas procesā.

2018.gada 7.augustā atbildētājs ar prasītāju noslēdza Dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr.111. Prasītāja pilnībā ignorē atbildētāja kā dzīvokļa īpašnieka tiesības, kas noteiktas pušu parakstītajā līgumā. Atbildētājs ir veicis saraksti ar prasītāju par rēķinu pamatotību, bet prasītāja atbildes nesniedz, vai tās sniegtās atbildes neapmierina atbildētāju. Tā kā atbildētājam nav piešķirts personīgais atkritumu konteiners, no viņa nevar prasīt maksu par sadzīves atkritumiem. Ūdensvads un kanalizācija dzīvoklī iebūvēta tikai 2018.gada 16.oktobrī un līgums par šo pakalpojumu noslēgts 2019.gada 13.maijā. Nepamatoti tiek prasīts parāds par laiku no 2018.gada 23.jūlija līdz 2018.gada 31.jūlijam, jo atbildētājs dzīvoklī šajā laikā nedzīvoja, tas nepiederēja atbildētājam un pirkuma līgums par dzīvokļa iegādi paredzēja, ka par šo laiku samaksu veiks dzīvokļa pārdevējs. Atbildētājs uzskata, ka prasītāja nekādu apsaimniekošanu neveic. Rēķini ir nepamatoti un atbildētājs tiem nepiekrīt. Dzīvojamajai mājai /adrese/, ir sētnieks, bet savus pienākumus tas nepilda, sētnieka pienākumus pilda paši mājas iedzīvotāji. Vēlas, lai notiktu uzklausīšana tiesas sēdē.

[3] 2019.gada 18.septembrī tiesā saņemta prasītājas atsauksme par atbildētāja paskaidrojumiem.

Prasītāja norāda, ka atbildētājs ir bijis informēts par iespēju iepazīties ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanas tāmi 2019.gadam. Tā kā dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nesasauca kopsapulci un nelēma par citu apsaimniekošanas maksu, tad, atbilstoši Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas kārtība" 20.punktam, pārvaldnieka aprēķinātā maksa nākamajam gadam stājas spēkā no 1.janvāra.

Prasītāja veic pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvojamās mājas apsaimniekošanas darbu tāmei. Dzīvokļu īpašnieki nav lēmuši par uzkrājumu veikšanu remontiem, tādēļ remonti netiek veikti. Atbildētājs tiek nodrošināts ar komunālajiem pakalpojumiem. Atbildētājam ir iespēja iepazīties ar mājas lietu, bet atbildētājs šo iespēju nav izmantojis. Prasītājai nav normatīvajos aktos noteikts pienākums sniegt detalizētu pārskatu par savu darbību. Dzīvojamās mājas koplietošanas telpu uzkopšana un citi dzīvojamās mājas apkopšanas darbi netiek veikti, jo dzīvokļu īpašnieki par to samaksu neveic. Tiek veikta dzīvojamajai mājai piesaistītā zemes gabala 100 m^{2} platībā uzkopšana, kas ietver sevī tikai zāles pļaušanu 3 reizes gadā, bet neietver sētnieka pakalpojumus. Pārskats par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumiem un izdevumiem tiek ievietots dzīvokļa īpašnieku pastkastītēs līdz katra gada 1.aprīlim.

Prasītāja savu darbību veic saskaņā ar normatīvajiem aktiem. Prasītājai nav saistošs Iesniegumu likumā noteiktais un atbildētāja un trešās personas līgumā pielīgtais.

Atbildētājs nav norēķinājies ar prasītāju par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem.

[4] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 250.^{26}panta pirmo daļu, tiesa, ievērojot šajā nodaļā paredzētos izņēmumus, iztiesā lietu tiesas sēdē, ja ir saņemts puses pamatots lūgums un tiesa atzīst par nepieciešamu lietu iztiesāt tiesas sēdē. Tiesa var lietu iztiesāt tiesas sēdē arī pēc savas iniciatīvas. Ja tiesa atsaka lūgumu iztiesāt lietu tiesas sēdē, to norāda spriedumā.

Atbildētājs savos paskaidrojumos norādījis, ka vēlas uzklausīšanu tiesas sēdē, bet vispār nav norādījis šāda lūguma pamatojumu.

Tiesa norāda, ka arī rakstveida procesā izskatot lietu, tiesa izvērtē lietas apstākļus un lietā esošos pierādījumus. Lietas izskatīšana rakstveida procesā neierobežo pušu Civilprocesa likuma 74.pantā noteiktās tiesības. Lietā ir iesniegti pušu paskaidrojumi, kā arī atbildētājs plaši un detalizēti izklāstījis savus iebildumus pret prasību. Atbildētājs nav norādījis uz apstākļiem, kurus būtu nepieciešams noskaidrot, kā arī nav minējis argumentus, kas liecinātu, ka šādus papildu apstākļus, gadījumā, ja tādi pastāvētu, būtu iespējams noskaidrot, tikai un vienīgi izskatot lietu mutvārdu procesā, līdz ar to tiesai nav pamata atzīt, ka ir nepieciešama lietas izskatīšana tiesas sēdē, jo strīda izšķiršanai pušu sniegtie paskaidrojumi un dokumenti tiesas ieskatā ir pietiekami.

Pie šādiem apstākļiem tiesa civillietu izskata rakstveida procesā, par ko lietas dalībniekiem paziņots. Puses nav pieteikušas noraidījumu tiesnesim.

Motīvu daļa

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

[6] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu 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.

Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

[7] Kā izriet no lietā iesniegtās Zemesgrāmatas informācijas par īpašumu un Zemesgrāmatu apliecības izdrukas, atbildētājs saskaņā ar 2018.gada 23.jūlija pirkuma līgumu, kopš 2018.gada 31.jūlija ir reģistrēts kā nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs/, kas sastāv no dzīvokļa Nr.1 53,5 m^2 platībā un 5350/21090 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra Nr./numurs/), īpašnieks.

Atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajai daļai un, pamatojoties uz 2014.gada 11.februāra pilnvarojuma līgumu Nr.1.2-16/194 par Jūrmalas pilsētas pašvaldības valdījumā esošo privatizēto dzīvojamo māju pārvaldīšanu, Jūrmalas pilsētas dome uzdeva un prasītāja apņēmās veikt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības līguma 1.pielikumā minētajās Jūrmalas pilsētas domes valdījumā esošajās dzīvojamās mājās, tām funkcionāli piederīgajās palīgēkās, būvēs un funkcionāli piesaistītajos zemes gabalos. Atbilstoši minētā līguma 1.pielikumā norādītajam prasītāja pārvaldīšanas darbības veic arī dzīvojamā mājā /adrese/.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums 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 (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana), maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus, maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, (..) un pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus (..).

No minētā izriet, ka visus izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam ir pienākums maksāt atbildētājam, bet prasītājai ir tiesības saņemt maksu no dzīvokļu īpašnieka.

[7.1] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parādu no 2018.gada 1.septembra līdz 2019.gada 31.maijam 507,71 *euro*.

Atbildētājs prasību neatzīst, norāda, ka pakalpojumus nav saņēmis, rēķiniem nepiekrīt, prasītāja nav veikusi tās darbības, ko paredz pušu noslēgtais apsaimniekošanas līgums.

Kā izriet no lietā iesniegtajiem pierādījumiem, ko nav apstrīdējis arī atbildētājs, tad prasītāja dzīvojamo māju /adrese/, kurā atrodas atbildētājam piederošais dzīvoklis, apsaimnieko saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu un pilnvarojuma līgumu Nr.1.2-16/194, kas noslēgts ar Jūrmalas pilsētas domi 2014.gada 11.februārī.

Puses 2018.gada 7.augustā noslēgušas Dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr.111, kura 4.2.1. un 4.2.2.punktos noteikts, ka atbildētājam kā dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties kopīpašumā esošās mājas daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, nodokļu un citu izmaksu segšanā, laicīgi veicot ikmēneša maksājumus par mājas apsaimniekošanu un uzturēšanu saskaņā ar šo līgumu un Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kā arī segt vienreizējos izdevumus dzīvojamās mājas uzlabojumiem, ja tie izdarīti pēc dzīvojamās mājas atsevišķu īpašnieku vajadzībām un tos nevar izmantot citi dzīvokļu īpašnieki.

Maksa par dzīvojamā mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu noteikta saskaņā ar Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumiem Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" un Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumiem Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas kārtība".

Līdz ar to māju, kuru pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši, kā tas ir izskatāmajā lietā, pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas kārtība ir nosakāma ne tikai vadoties no Dzīvokļa īpašuma likuma normām.

[7.1.1] Tiesa konstatē, ka no prasītājas iesniegtā atbildētāja norēķinu pārskata izriet, ka parāda summa 507,71 *euro* ir aprēķināta sākot no 2018.gada 1.augusta līdz 2019.gada 31.maijam, nevis kā norādīts prasībā, no 2018.gada 1.septembra. Tiesa arī konstatē, ka faktiski parāds aprēķināts sākot no 2018.gada 23.jūlija, kā tas redzams no atbildētāja iesniegtajiem rēķiniem par laiku no 2018.gada augusta līdz 2019.gada jūlijam.

Šajā laika posmā ir veikts viens maksājums, nepilnā apmērā, proti, 2018.gada augusta rēķinā ir norādīta summa 59,53 *euro*, bet samaksāts 4,80 *euro*, citi maksājumi nav veikti.

Atbildētājs nav apstrīdējis, ka maksājumus nav veicis, kā arī nav iesniedzis tiesā saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu pierādījumus, ka samaksa ir veikta.

Atbildētājs kā dzīvokļa īpašnieks zemesgrāmatā reģistrēts 2018.gada 31.jūlijā, līdz ar to atzīstams par dzīvokļa īpašnieku Civillikuma 994.panta izpratnē. Vienlaicīgi tiesa konstatē, ka atbildētāja īpašuma tiesības uz dzīvokli nostiprinātas zemesgrāmatā, pamatojoties uz atbildētāja uz trešās personas 2018.gada 23.jūlijā noslēgto pirkuma līgumu.

Saskaņā ar Civillikuma 994.pantu, līdz ierakstīšanai zemes grāmatās nekustama īpašuma ieguvējam pret trešām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu, un viņam jāatzīst par spēkā esošu visa uz šo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbība, kura pēc zemes grāmatām apzīmēta par šā īpašuma īpašnieku. Tomēr viņam ir tiesība nevien prasīt atlīdzību par visu uz nekustamo īpašumu attiecošos agrākā īpašnieka ļaunticīgo darbību, bet arī prasīt, lai pēdējais sper visus nepieciešamos soļus nekustamā īpašuma pārejas ierakstīšanai zemes grāmatās (993. p. 1. d.).

No minētās tiesību normas izriet, ka līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā ir ierobežotas nekustamā īpašuma ieguvēja tiesības attiecībā uz trešajām personām, nevis nekustamā īpašuma apsaimniekotāja tiesības.

Vienlaicīgi konstatējams, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta pirmā daļa paredz, ka dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu

un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā. Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmajā daļā noteiktie pienākumi, proti, pienākums 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 (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana), maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus, maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, un pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus, un 13.pantā noteiktās darbības, attiecinātas uz dzīvokļa īpašnieku.

Līdz ar to būtu jāsecina, ka prasītājai nav prasības tiesības par apsaimniekošanas un komunālo maksājumu piedziņu pret atbildētāju par laiku, kad atbildētājs nav bijis ierakstīts zemesgrāmatā kā dzīvokļa īpašnieks, tas ir, līdz 2018.gada 31.jūlijam.

Tomēr, ņemot vērā minētās tiesību normas, pušu līguma nosacījumus un to, ka atbildētājs ir iegādājies dzīvokli 2018.gada 23.jūlijā, līdz ar to darījums par dzīvokļa pirkumu ir noticis un ir spēkā esošs saskaņā ar Civillikuma 1478.pantu arī bez tā ierakstīšanas zemesgrāmatā, un Civillikuma 863.pants noteic, ka tam, kas bauda vai vēlas baudīt kādas lietas labumus, tam arī jānes ar šo lietu saistītie pienākumi, kā arī trešās personas šai lietai vai tās dēļ taisītie izdevumi, kā arī prasītājai nav saistošs atbildētāja un trešās personas noslēgtajā pirkuma līgumā pielīgtās savstarpējās tiesības un pienākumi saistībā ar dzīvokli saskaņā ar Civillikuma 1521.pantu, jo prasītāja nav pievienojusies atbildētāja un trešās personas noslēgtajam pirkuma līgumam, tiesa atzīst, ka prasītājai ir prasījuma tiesības pret atbildētāju par dzīvoklim sniegtajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem no 2018.gada 23.jūlija.

[7.1.2] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja parādu 507,71 *euro*, kas ir aprēķināts par atbildētāja dzīvoklim sniegtajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanas maksu no 2018.gada 23.jūlija līdz 2019.gada 31.maijam.

Atbildētājs norāda, ka nepiekrīt šajā laika posmā izrakstītajiem rēķiniem, jo apsaimniekošana nenotiek, atbildētājam nav iedalīt atsevišķi atkritumu konteiners, kā arī prasītāja ir pretlikumīgi paaugstinājusi apsaimniekošanas maksu no 2019.gada 1.janvāra, jo to nav apstiprinājuši dzīvokļu īpašnieki.

Kā jau minēts, dzīvokļu īpašnieki dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav pārņēmuši. Pušu 2018.gada 7.augustā noslēgtā Dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma Nr.111, kas saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu ir saistošs pusēm, 4.2.1.punkts paredz, ka atbildētājam maksājumi jāveic arī saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Ņemot vērā minēto, tiesa konstatē, ka prasītāja pamatoti ir piemērojusi Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 3.punktu, kas noteic, ka pakalpojumu nodrošināšanu dzīvojamajai mājai organizē pārvaldnieks, dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēdzot līgumu par pakalpojumu piegādi un lietošanu, 2017.gada 9.jūnijā noslēdzot sadzīves atkritumu apsaimniekošanas līgumu Nr.JUR00001 ar SIA "Clean R" par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Jūrmalā, saskaņā ar kura pielikumu tiek nodrošināts sadzīves atkritumu konteiners atbildētāja dzīvoklim, kopā ar dzīvokli Nr.4, dzīvojamajai mājai /adrese/.

Normatīvie akti neparedz, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai pārvaldnieka nodrošinātie sadzīves atkritumu konteineri būtu jānodod dzīvokļu īpašniekiem ar kādu atsevišķu dokumentu, kas apliecinātu sadzīves atkritumu konteinera pieņemšanu no dzīvokļa īpašnieka puses.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta b)apakšpunktu, obligātās pārvaldīšanas darbības, no kurām dzīvokļu īpašnieku kopība nevar atteikties saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas kārtība" 15.1.punktu, ir tajā skaitā arī sadzīves atkritumu izvešana.

Līdz ar to nepamatots ir atbildētāja norādītais, ka viņš nesaņem sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu, jo minētais pakalpojums atbildētājam ir nodrošināts un tā saņemšana vai nesaņemšana ir paša atbildētāja izvēle.

Savukārt saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas kārtība" 18.punktu, atšķirībā no Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantā ietvertās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas procedūras, pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie pārvaldīšanas maksājumi stājas spēkā nākamā gada 1.janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā, ja netiek konstatēti 18.1., 18.2., 18.3.punktā noteiktie pamati, lai prasītājas kā pārvaldnieka sastādītā tāme nestātos spēkā.

Atbildētājs norāda, ka apsaimniekošanas maksas pieaugums nav saskaņots ar dzīvokļu īpašniekiem, bet no lietas materiāliem neizriet, ka dzīvokļu īpašnieku kopība būtu pieņēmusi kādu no Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas kārtība" 18.1., 18.2., 18.3.punktā noteiktajiem lēmumiem, kas var būt par iemeslu tam, lai pārvaldnieka tāmē norādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātā pārvaldīšanas maksa nestātos spēkā.

Lietas materiālos atrodas prasītājas sastādītās Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes gan 2018.gadam, gan 2019.gadam, no kurām redzama, ka apkopjamā platība ir zāliens 100 m^2, kuru paredzēts nopļaut 3 reizes gadā. Kā arī sniedzamos pakalpojumus veido maksājumi par pārvaldīšanu, dzīvojamās mājas tajā esošo konstrukciju, iekārtu un inženierkomunikāciju uzturēšanas darbi, lielgabarītu atkritumu izvešana, valsts karoga pacelšana un rēķinu piegāde. Lietā iesniegts arī Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2018.gadu, no kura izriet, ka pārvaldīšanas izdevumos daļā par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemesgabala sanitāro kopšanu un labiekārtošanu iekļauta maksa tikai par piesaistīto zemesgabalu, sauso atkritumu izvešanu, karoga izkāršanu un rēķinu piegādi.

Apsaimniekošanas maksa ir nodalāma no maksas par komunālajiem pakalpojumiem, kurus nesaņemto, var tikt risināts jautājums par apmaksas pamatotību. Tā kā no minētā secināms, ka apsaimniekošana ir notikusi, tad atbildētājam ir jāveic maksājumi par apsaimniekošanu.

Nepamatots ir atbildētāja norādītais, ka viņam nav bijusi nodrošināta iespēja iepazīties ar tāmi. Kā tas redzams no paša atbildētāja iesniegtajiem rēķiniem, tad 2018.gada oktobra un novembra rēķinos ir norādīts, ka ar dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi 2019.gadam var iepazīties prasītājas klientu apkalpošanas centrā pēc 2018.gada 15.oktobra, savukārt Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskats tiek ievietos dzīvokļu īpašnieku pastkastītēs.

[7.1.3] Atbildētājs norāda, ka prasītāja ir nepareizi aprēķinājusi atbildētāja dzīvokļa platību, kas ir 53,50 m^2, bet prasītāja maksu rēķina par 53,51 m^2.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas kārtība" 9.punktu, ja pārvaldnieka rīcībā nav aktuālas dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietas, pārvaldīšanas maksājumus aprēķina, izmantojot šo noteikumu 8. punktā norādīto formulu, aizstājot tajā dzīvojamās mājas lietderīgo platību ar dzīvojamās mājas inventarizācijas lietā norādīto dzīvojamās mājas kopējo platību (m^2), kas precizēta, ņemot vērā lodžiju platībai piemērojamo koeficientu 0,5 un balkonu un segto terašu platībai – koeficientu 0,3.

No prasītājas izrakstītajiem rēķiniem izriet, ka atbildētājam maksa par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem aprēķināta, pamatojoties uz dzīvokļa platību 53,51 m^2, kas neatbilst Zemesgrāmatā un informācijā par būvi norādītajai platībai 53,50 m^2. Vienlaicīgi tiesa konstatē, ka pārbaudot prasītājas rēķinos veiktos aprēķinu summas attiecīgi par platību 53,50 m^2 un 53,51 m^2, konstatējams, ka šī kļūda platībā nav novedusi pie nepareiziem aprēķiniem un summas, kas aprēķinātas par platību 53,51 m^2, nav lielākas, nekā tās būtu, aprēķinot maksājumu par platību 53,50 m^2.

[7.1.4] Atbildētājs norāda, ka visos rēķinos ir kļūda 0,01 *euro*, norādot maksājamo summu ar pievienotās vērtības nodokli un bez tā.

Prasītāja savā 2019.gada 26.jūnija atbildes 3.punktā norāda, ka "(..) katra rēķina pozīcija sastāv no diviem cipariem aiz komata, bet grāmatvedības sistēmā ir trīs cipari aiz komata, līdz ar to veidojas 0,01 *euro* starpība saskaitot (..)".

Tiesa norāda, ka noapaļošana saskaņā ar matemātiskajiem principiem notiek, ņemot vērā nākamo zīmi aiz pēdējās atstājamās zīmes. Ja nākamā zīme ir no 0 līdz 4, tad pēdējās atstājamās zīmes vērtība nemainās. Ja nākamā zīme ir no 5 līdz 9, tad pēdējā atstājamā zīme tiek noapaļota par vienu vienību uz augšu.

Tiesa konstatē, ka prasītājas izrakstītajos rēķinos šis princips ne vienmēr ir ņemts vērā un to nevar attaisnot ar grāmatvedības sistēmas īpatnībām.

Tā visos 2018.gada rēķinos pievienotās vērtības nodoklis par apsaimniekošanu ir norādīts 3,42 *euro*, bet, veicot matemātisko aprēķinu, redzams, ka apsaimniekošanas summu (bez pievienotās vērtības nodokļa) 16,26 *euro* reizinot ar pievienotās vērtības nodokļa likmi 21 procents, pievienotās vērtības nodokļa summa ir 3,4146 *euro*, kas, noapaļojot pievienotās vērtības summu līdz diviem cipariem aiz komata, veido 3,41 *euro*, nevis 3,42 *euro*, kā to ir aprēķinājusi prasītāja. Vienlaicīgi tiesa konstatē, ka tajā pašā laikā šajos rēķinos pievienotās vērtības nodokļa summa par komunikāciju un konstrukciju uzturēšanu, kas noapaļota līdz diviem cipariem aiz komata, norādīta 4,15 *euro*, kaut arī, veicot aprēķinu, šī summa ir 4,158 *euro*, kas būtu jānoapaļo uz augšu, tātad līdz 4,16 *euro*, līdz ar to starpība izlīdzinās.

Vienlaicīgi tiesa konstatē, ka prasītāja kļūdījusies matemātiskajos aprēķinos un 2018.gada augusta rēķinā, saskaitot komunikāciju un konstrukciju uzturēšanas summu ar pievienotās vērtības nodokli, tas ir, 19,80 *euro* un 4,15 *euro* norādījusi, ka tā ir 23,96 *euro*, kaut arī summa ir 23,95 *euro*, kas novedis pie kļūdas gala aprēķinā, nepamatoti norādot, ka maksājamā summa ir 54,73 *euro*, kaut arī tā ir 54,72 *euro*. Tā pati kļūda pieļauta arī 2018.gada septembra, oktobra, novembra, decembra rēķinā, tādējādi nepamatoti palielinot atbildētājam maksājamo summu par 0,05 *euro*. Kļūda pievienotās vērtības nodokļa aprēķinā ir pieļauta arī 2019.gada maija rēķinā, bet tas nav novedis pie nepareizas kopējās rēķina summas, jo saskaitot 22,26 *euro* un 4,68 *euro*, prasītāja ir norādījusi par 1 centu mazāku summu, nekā tā būtu matemātiski saskaitot, proti, 26,93 *euro*, nevis 26,94 *euro*.

[7.1.5] Atbildētājs norāda, ka ūdensvads un kanalizācija dzīvoklī ievilkta tikai 2018.gada 15.oktobrī.

No atbildētāja iesniegtā SIA "Jūrmalas ūdens" 2019.gada 3.marta "Akta par ūdensvada un kanalizācijas pievienojuma izveidošanas fiksēšanu" nekustamajā īpašumā /adrese/ (lit.1), dz.1, iebūvēts ūdensvada ievads un kanalizācijas izvads 2018.gada 16.oktobrī, kanalizācija pievienota 2018.gada 16.oktobrī.

Tiesa konstatē, ka prasītāja minēto nav apstrīdējusi, līdz ar to secināms, ka nav pamata veikt atbildētājam ūdens un kanalizācijas pakalpojuma aprēķinu līdz 2018.gada 15.oktbrim. savukārt 2019.gada 23.aprīlī atbildētājs noslēdzis individuālu Pakalpojuma līgumu ūdenssaimniecības pakalpojumiem ar SIA "Jūrmalas ūdens".

Vienlaicīgi tiesa konstatē, ka prasītāja ir iekļāvusi atbildētājam izrakstītajos rēķinos maksu 19,76 *euro* par ūdensapgādi un kanalizāciju par laiku no 2018.gada augusta līdz 2019.gada 31.janvārim. Tā kā tiesai nav pamata konstatēt, ka ūdensapgāde un kanalizācija visā šajā laika periodā tikusi nodrošināta, nav pamata arī minētās summas piedziņai.

[7.1.6] Atbildētājs norāda, ka prasītāja nepilda pušu noslēgto apsaimniekošanas līgumu, tas ir, netiek pildīts tā 4.1.4., 4.1.6., 4.1.8., 5.2.1.4., 5.2.1.5., 5.2.1.1., 5.2.1.2., 5.2.4.punkts.

Atbildētājs norāda, ka nesaņem atbildes uz saviem iesniegumiem, ko paredz pušu līguma 4.1.4. punkts. Tiesa nekonstatē, ka prasītāja nesniedz atbildes uz atbildētāja iesniegumiem. Kā tas redzams no paša atbildētāja iesniegtajiem dokumentiem, tad prasītāja 2019.gada 21.februārī ir sniegusi vienotu atbildi uz atbildētāja 2018.gada 29.novembra un 2019.gada 14.februāra iesniegumu, līdz ar atbildētājs nepamatoti norāda, ka uz 2019.gada 14.februāra iesniegumu nav atbildēts. Tāpat ir sniegta arī atbilde uz atbildētāja 2019.gada 1.aprīļa (29.marta) iesniegumu.

Pušu līguma 4.1.6. un 4.1.8.punkts paredz atbildētājam tiesības, nevis kādus pienākumus prasītājai, līdz ar to prasītāja nevar šos līguma punktus neizpildīt.

Atbildētājs norāda, ka prasītāja neveic līguma 5.2.1.4. un 5.2.1.5.punktā noteiktos pienākumus, kas paredz prasītājai veikt dzīvojamās mājas būvelementu apsekošanu un informēt dzīvokļu īpašniekus par bojājumiem, kā arī veikt dzīvojamās mājas remontus.

Tiesa konstatē, ka prasītāja pamatoti norāda, ka remontu veikšanai nepieciešami līdzekļi, bet no lietas materiāliem konstatējams, ka dzīvokļu īpašnieki uzkrājumus mājas remontam neveido, jo no 2018.gada Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskata redzams, ka uzkrājums plānotajiem nākamo periodu remontdarbiem gan perioda sākumā, gan beigās ir 0.

Turklāt 2018.gada oktobra un novembra rēķinos dzīvokļu īpašnieki tiek informēti, ka, veicot mājas inženierkomunikāciju tehniskā stāvokļa vizuālo pārbaudi secināts, ka inženierkomunikāciju lietošanas laiks ir notecējis, un prasītāja aicina dzīvokļu īpašnieku kopību pieņemt lēmumu par turpmākajām darbībām attiecībā uz inženierkomunikācijām.

Lietas materiālos nav konstatējams, ka dzīvokļu īpašnieku kopība par minēto būtu pieņēmusi kādus lēmumus.

Atbildētājs arī norāda, ka prasītāja nepilda pušu līguma 5.2.1.1. un 5.2.1.2.punktus, kas noteic prasītājai kā pārvaldniecei dzīvojamās mājas un piesaistītā zemesgabala pienācīgu uzturēšanu, saskaņā ar normatīvajiem aktiem un dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumiem. Tiesa jau konstatēja, ka no lietas materiāliem nav secināms, ka prasītāja kā pārvaldniece nav pildījusi tai normatīvajos aktos uzliktos pienākumus, savukārt attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumiem nav pamata konstatēt, ka tādi ir bijuši.

Atbildētājs uzskata, ka prasītāja nepilda arī līguma 5.2.4.punktu, par rakstiska pārskata par visiem saņemtajiem un izlietotajiem līdzekļiem izsniegšanu. Tiesa jau konstatēja, ka Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskats par katru gadu līdz 1.aprīlim saskaņā ar prasītājas norādīto tiek ievietots dzīvokļu īpašnieku pastkastītēs.

[7.1.7] Atbildētājs norāda, ka brīdinājumi par parādu nav iekļauti rēķinos no 2019.gada maija. Tiesa konstatē, ka atbildētājam izrakstītajos rēķinos jau no 2018.gada decembra tiek norādīts, ka atbildētājam ir parāds, kas ir jāpamaksā. Līdz ar to atbildētājs par parādu ir brīdināts un tas, ka prasītāja kļūdaini norāda uz šāda brīdinājuma esamību tikai sākot ar 2019.gada maiju, nekādā veidā nepasliktina atbildētāja stāvokli.

[7.1.8] Nepamatots ir arī atbildētāja norādītais, ka sētnieks nepilda savu pienākumus, jo kā redzams no Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmēm 2018.gadam un 2019.gadam, tad apkopjamā platība sastāv tikai no zāliena 100 m^2 platībā un konteineru laukuma 10 m^2, savukārt ietves, ielas braucamās daļas, koplietošanas telpu uzkopšana tāmē nav iekļauta. Prasītāja arī neapstrīd, ka mājai /adrese/, nav sētnieka un sētnieka izdevumi nav tāme iekļauti.

[7.1.9] Atbildētājs lūdz tiesu izprasīt virkni dokumentu no prasītājas, norādot, ka pats tos nevar iegūt. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta otro daļu, pierādījumus iesniedz puses un citi lietas dalībnieki. Ja pusēm vai citiem lietas dalībniekiem nav iespējams iesniegt pierādījumus, pēc viņu motivēta lūguma tos izprasa tiesa.

Atbildētājs nav norādījis konkrētus apstākļus, kas ļautu secināt, ka viņam objektīvi nav iespēju iegūt norādītos dokumentus, ņemot vērā to, ka, piemēram, atbildētājs lūdz izprasīt no prasītājas "Aktu par ūdensvada un kanalizācijas pievienojuma izveidošanas fiksēšanu" nekustamajā īpašumā /adrese/, tajā pašā laikā pats to ir iesniedzis. No minētā tiesa nekonstatē, ka atbildētājam patiešām nav iespēju pašam viņa lūgtos dokumentus iegūt, turklāt tiesai ir pamats atzīt, ka virkne dokumentu, kurus lūdz izprasīt atbildētājs, nemaz neeksistē. Tā, piemēram, atbildētājs lūdz izprasīt no prasītājas sadzīves atkritumu apsaimniekošanas līgumu, kas noslēgts ar atbildētāju, vienlaicīgi pats paskaidrojumos norāda, ka šāda līguma nav, pie tam, ja šāds

līgums ar atbildētāju būtu noslēgts, atbildētājam ir jābūt šāda līguma eksemplāram un nevar būt šķēršļu tā iesniegšanai.

[7.2] Ievērojot minēto, tiesa konstatē, ka prasītāja ir pamatoti aprēķinājusi un līdz piedzīt no atbildētāja apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu parādu par laiku no 2018.gada 23.jūlija līdz 2019.gada 31.maijam 487,90 *euro* apmērā un prasība šajā daļā ir apmierināma.

Savukārt prasību daļā par 2018.gada augusta, septembra, oktobra, novembra un decembra rēķinos kļūdaini iekļauto summu 0,05 *euro* un no 2018.gada augusta līdz 2019.gada 31.janvārim par ūdensapgādi un kanalizāciju aprēķināto summu 19,76 *euro* noraidīt.

[7.3] Attiecībā par pārējiem atbildētāja argumentiem tiesa norāda, ka tie neietekmē lietu pēc būtības, vai arī nav attiecināmi uz celto prasību par konkrēto periodu, līdz ar to tie nav vērtējami, atbilstoši Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņām, kas noteic, ka no Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (skat. *ECT 1994.gada 19.aprīļa sprieduma „Van de Hurk v. The Netherlands" 61.punktu*).

[8] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu sprieduma rezolutīvajā daļā norādāmas prasītājas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos sešus procentus gadā no nesamaksātās parāda summas, ņemot vērā Civillikuma 1763.panta nosacījumus, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

[9] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, no atbildētāja par labu prasītājai piedzenama valsts nodeva proporcionāli apmierinātajai prasības daļai, Tā kā prasība apmierināta 487,90 *euro*, tas ir, 96 procentu apmērā, prasītāja samaksājusi tiesas izdevumus 79,46 *euro*, ko veido valsts nodeva 76,16 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,30 *euro*, no atbildētāja prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi 76,28 *euro*.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu un 42.panta pirmo un otro daļu, no atbildētāja un prasītājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 2,19 *euro*, starpība, ko prasītāja nav samaksājusi par tiesas dokumentu nosūtīšanu. Proporcionāli apmierinātajai prasības daļai no atbildētāja piedzenami 2,10 *euro*, no prasītājas – 0,09 *euro*.

[10] Ievērojot Civilprocesa likuma 204.^{1}panta pirmās daļas nosacījumus, spriedums labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no tā likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu, 39.panta pirmās daļas 5.punktu, 41.panta pirmo daļu, 42.panta pirmo un otro daļu, 92.-97.pantu, 189.-195.pantu, 204.^{1}pantu, 250.^{25}pantu, 250.^{27}pantu, tiesa

nosprieda

apmierināt prasību daļēji.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Jūrmalas namsaimnieks", reģistrācijas numurs 40003426429, apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu no 2018.gada 23.jūlija līdz 2019.gada 31.maijam 487,90 *euro* un tiesas izdevumus 76,28 *euro*, kopā 564,18 *euro* (pieci simti sešdesmit četri *euro*, 18 centi).

Atzīt SIA "Jūrmalas namsaimnieks", reģistrācijas numurs 40003426429, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, likumiskos sešus procentus gadā no pamatparāda summas 487,90 *euro*, ņemot vērā nosacījumu, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Samaksa veicama SIA "Jūrmalas namsaimnieks" bankas norēķinu kontā LV55PARX0007040550003, AS "Citadele banka".

Noraidīt prasību daļā par apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parāda no 2018.gada 23.jūlija līdz 2019.gada 31.maijam 19,81 *euro* piedziņu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,10 *euro* (divi *euro*, 10 centi).

Piedzīt no SIA "Jūrmalas namsaimnieks", reģistrācijas numurs 40003426429, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,09 *euro* (nulle *euro*, 09 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi maksājami: Tiesu administrācija, reģ.Nr.90001672316, Valsts kase, konta Nr.LV51TREL2190458019000. Maksājuma mērķī norāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kodu – 21499 un datus lietas identificēšanai.

Lai netiktu uzsākta tiesas nolēmuma piespiedu izpilde, tiesas izdevumu samaksu apliecinošs dokuments iesniedzams Rīgas rajona tiesas kancelejā.

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

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma 440.^{2}pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese I.Gaile