Lietas arhīva Nr. C-5021-18/39
ECLI:LV:RVPT:2018:1019.C30502118.3.S

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**
Rīgā 2018. gada 19. oktobrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese S. Strakše
ar tiesas sēdes sekretāri M. Birzi,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "Cleanhouse" prasībā pret /pers. A/ (*/pers. A/*) par parāda piedziņu.
Tiesa

**Aprakstošā daļa**

SIA "Cleanhouse" 2018. gada 9. martā Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā cēlusi prasību pret /pers. A/ (*/pers. A/*) par dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parāda piedziņu, norādot, ka atbildētājam /pers. A/ (*/pers. A/*) zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokļiem Nr. /numurs/ un Nr. /numurs/, /adrese/.

2005. gada 30. augustā notika Darījumu centra – dzīvojamās mājas "Centra nams" /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kurā vienbalsīgi tika nolemts apstiprināt līgumu par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un tā pielikumu –apsaimniekošanas noteikumus, saskaņā ar kuru minētās ēkas kopīpašuma apsaimniekošanu, kā arī centralizēto pakalpojumu (elektroenerģijas, apkures, ūdens, atkritumu izvešanas u.c.) piegādes starpniecību veic prasītāja. Neskatoties uz to, ka atbildētājs dzīvokļus iegādājās tikai 2011. un 2016. gadā, viņam ir saistoši 2005. gada 30. augustā apstiprinātie dokumenti.

Prasītāja norāda, ka atbildētājs ilgstoši neveic savus kā dzīvokļa īpašnieka pienākumus, kā rezultātā izveidojies parāds, kura kopējais apmērs 2018. gada 7. martā ir 7309,82 EUR, ko veido dzīvokļa Nr. 616 parāds par sniegtajiem pakalpojumiem 1717,41 EUR un nokavējuma procenti 1335,82 EUR, un dzīvokļa Nr. 617 parāds par sniegtajiem pakalpojumiem 2394,84 EUR un nokavējuma procenti 1861,75 EUR.

Pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta 2., 3. punktu, Civillikuma 1587., 1716. pantu, Civilprocesa likuma 1. pantu, 27. panta otro daļu, 41. panta pirmo daļu, prasītāja lūdz tiesu piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai parādu 7309,82 EUR, kā arī visus tiesas izdevumus.

Prasītājas pārstāvis uz tiesas sēdi nav ieradies. Tiesā saņemts prasītājas iesniegums, kurā lūgts lietu izskatīt bez prasītājas pārstāvja klātbūtnes. Prasītāja prasību uztur pilnā apmērā, pamatojoties uz prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem.

Atbildētājs /pers. A/ (*/pers. A/*) uz tiesas sēdi nav ieradies, uz tiesas sēdi aicināts likumā noteiktā kārtībā, nosūtot tiesas pavēsti uz atbildētājam piederošā nekustamā īpašuma adresi.

Tiesa uzskata, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 156. panta pirmo daļu iespējams izskatīt lietu pušu prombūtnē.

**Motīvu daļa**

Izvērtējot lietas materiālos esošos pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

No lietas materiāliem pievienotās *Lursoft* izdrukas par zemesgrāmatas informāciju par īpašumu redzams, ka, pamatojoties uz 2011. gada 29. decembra pirkuma līgumu, 2012. gada 10. februārī Rīgas pilsētas zemesgrāmatā nostiprinātas */pers. A/* īpašuma tiesības uz mākslinieka darbnīcu Nr. /numurs/ un pie tā piederošām 1134/286257 domājamām daļām no daudzīvokļu mājas /adrese/, zemesgrāmatas nodalījums Nr. /numurs/, kadastra Nr. /numurs A/.

Savukārt, pamatojoties uz 2016. gada 15. septembra pirkuma līgumu, 2016. gada 6. oktobrī Rīgas pilsētas zemesgrāmatā nostiprinātas */pers. A/* īpašuma tiesības uz mākslinieka darbnīcu Nr. /numurs/ un pie tā piederošām 777/286257 domājamām daļām no daudzīvokļu mājas /adrese/, zemesgrāmatas nodalījums Nr. /numurs/, kadastra Nr. /numurs B/.

No lietas materiāliem pievienotās 2005. gada 30. augusta darījumu centra–dzīvojamās mājas "Centra nams" /adrese/, atsevišķo īpašumu, pazemes stāvvietas un mantu glabātavas īpašnieku 1. kopsapulces protokola Nr. 1 kopijas redzams, ka kopsapulcē piedalījušies visu dzīvokļu īpašumu īpašnieki, kuri vienbalsīgi nolēma: nodot minētā darījuma centra - dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu un neapdzīvojamās telpas apsaimniekošanā SIA "Cleanhouse", kā arī apstiprināt "Līgumu par darījumu centra - dzīvojamās mājas "Centra nams" /adrese/, apsaimniekošanu" un tā pielikumā esošos apsaimniekošanas noteikumus.

Saskaņā ar 2005. gada 29. jūlija "Līguma par darījumu centra - dzīvojamās mājas apsaimniekošanu" 1.1. punktu apsaimniekotājs apņemas veikt apsaimniekošanu saskaņā ar līguma 1. pielikumā esošajiem apsaimniekošanas noteikumiem. Savukārt saskaņā ar minētā līguma 2.1.1. punktu par kopīpašuma apsaimniekošanu atsevišķo īpašumu īpašnieki maksā apsaimniekotājam atlīdzību 0,393 LVL plus PVN 18 % 0,071 LVL, kopā 0,464 LVL (0,66 EUR).

Minētā līguma 1.pielikuma "Darījuma centra - dzīvojamās mājas "Centra nams" /adrese/, apsaimniekošanas noteikumu" 5.1. punktā noteikts, ka atsevišķo īpašumu īpašnieki veic maksājumus: par komunālajiem pakalpojumiem atsevišķajiem īpašumiem pēc individuālajiem vai kopējiem skaitītājiem; kopīpašumu apsaimniekošanas izdevumus; iemaksas remontu uzkrājumu fondā un ārkārtas ieguldījumus kopīpašuma uzlabojumos; uz kopīpašumu krītošus nodokļus, nodevas un citus obligātos maksājumus valsts un pašvaldību institūcijām; apsaimniekotāja atlīdzību.

Saskaņā ar apsaimniekošanas noteikumu 5.11. punktu, lai pakāpeniski uzkrātu līdzekļus nākotnē veicamo remontu un uzlabojumu apmaksai, atsevišķo īpašumu īpašnieki veic ikmēneša iemaksas remontu uzkrājumu fondos 0,02 LVL (0,03 EUR) apmērā par katru telpu kopējās platības kvadrātmetru mēnesī.

Apsaimniekošanas noteikumu 6.1. punktā noteikts, ka atbilstoši apsaimniekotāja izsniegtiem rēķiniem apsaimniekošanas noteikumu 5.1. punktā norādītie maksājumi tiek veikti līdz katra mēneša 10. datumam par iepriekšējo kalendāro mēnesi, bet apsaimniekotāja atlīdzības maksājumi - par tekošo mēnesi.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otro daļu 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. Minētā likuma

3. panta pirmajā daļā noteikts, ka atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esošs būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirts dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca, kura kā dzīvojamā vai nedzīvojamā telpu grupa reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta 1.–3. punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums: 1) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā; 2) segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13. pantā noteiktajā kārtībā; 3) norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana).

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmo un otro 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. 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 un attiecas uz: 1) kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas; 2) pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Tādējādi /pers. A/ (*/pers. A/*) ir pienākums veikt samaksu prasītājai par nepieciešamajiem izdevumiem, kas saistīti ar daudzdzīvokļu mājas /adrese/, kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, neatkarīgi no tā, vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu.

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.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.panta pirmo daļu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Lietā nav iegūti pierādījumi, ka /pers. A/ (*/pers. A/*) būtu veicis maksājumus par nepieciešamajiem izdevumiem saistībā ar daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un uzturēšanu un komunālajiem pakalpojumiem regulāri un pilnā apmērā.

No lietas materiāliem pievienotajiem rēķiniem par maksas par komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanas izdevumiem samaksu un parāda aprēķina redzams, ka atbildētāja parāds par apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2017. gada marta līdz 2018. gada februārim par mākslinieka darbnīcu Nr. /numurs/ sastāda 1717,41 EUR, bet par mākslinieka darbnīcu Nr. /numurs/ – 2394,84 EUR.

Civillikuma 1756. pants nosaka, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Saskaņā ar Civillikuma 1764. pantu visādos mantiskos darījumos un aktos, kas nodibina pienākumu maksāt procentus, atļauts nolīgt procentus, kuru apmēru var noteikt līdzēji, savstarpēji vienojoties.

Tādējādi atbilstoši Civillikuma 1764. panta noteikumiem maksāt procentus persona var apņemties tikai labprātīgi, savu piekrišanu apliecinot savstarpēji noslēgtā darījumā. Pienākums maksāt procentus var pamatoties uz pušu savstarpēju vienošanos, bet ne uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

Prasītāja prasījumu par nokavējuma procentu piedziņu pamatojusi ar apsaimniekošanas līguma 1. pielikumā esošo apsaimniekošanas noteikumu 12.3. punktu, kas paredz, ka par uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumu, komunālo pakalpojumu maksājumu un apsaimniekotāja atlīdzības samaksas termiņa nokavējumu atsevišķa īpašuma īpašnieki maksā apsaimniekotājam nokavējuma procentus 1% apmērā par katru nokavēto dienu.

Atbildētājs minēto līgumu nav parakstījis, līdz ar ko viņš nav arī uzņēmies pienākumu maksāt procentus maksājumu kavējuma gadījumā.

Šādos apstākļos, ievērojot to, ka pušu savstarpējās tiesiskās attiecības dibinātas uz Dzīvokļa īpašuma likuma pamata, bet individuāls apsaimniekošanas līgums, kas paredzētu atbildētāja pienākumu maksāt nokavējuma procentus, starp pusēm nav noslēgts, tiesa uzskata, ka prasītāja maksājumu nokavējuma gadījumā būtu tiesīga prasīt no atbildētāja tikai likumisko nokavējuma procentu samaksu, bet ne apsaimniekošanas līgumā noteiktos nokavējuma procentus.

Ievērojot minēto, tiesa uzskata, ka prasība daļā par parāda 4112,25 EUR piedziņu ir pamatota un apmierināma, bet prasība daļā par nokavējuma procentu 3197,57 EUR piedziņu ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. pantu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram. Ievērojot minēto, no atbildētāja par labu prasītājai piedzenami tiesas izdevumi – samaksātā valsts nodeva 399,13 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,20 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu spriedumā nosakāmas prasītājas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. A/ (*/pers. A/*) likumiskos nokavējuma procentus 6% apmērā gadā no nesamaksātās pamatparāda summas 4112,25 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu atbildētājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

**Rezolutīvā daļa**

Ievērojot minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu, 93.pantu, 189.pantu, 190. pantu, 195.pantu, 204.[1] pantu, tiesa

**nosprieda:**

Prasību apmierināt daļēji.

Piedzīt no /pers. A/ (*/pers. A/*), dzimuša /datums/, par labu SIA "Cleanhouse", reģistrācijas Nr. 40003371991, pamatparādu 4112,25 EUR (četri tūkstoši simtu divpadsmit *euro* divdesmit piecus centus) un tiesāšanās izdevumus – samaksāto valsts nodevu 399,13 EUR (trīs simti deviņdesmit deviņus *euro* trīspadsmit centus) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 EUR (trīs *euro* divdesmit centus), kopā piedzenot 4514,58 EUR (četri tūkstoši pieci simti četrpadsmit *euro* piecdesmit astoņus centus).

Noteikt SIA "Cleanhouse", reģistrācijas Nr. 40003371991, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. A/ (*/pers. A/*), dzimuša /datums/, likumisko nokavējuma procentus 6% (sešu procentu) apmērā gadā no nesamaksātās pamatparāda summas 4112,25 EUR (četri tūkstoši simtu divpadsmit *euro* divdesmit pieci centi).

Piedzīto summu samaksa par labu SIA "Cleanhouse" veicama norēķinu kontā Nr. LV84HABA0551000269523 "Swedbank" AS.

SIA "Cleanhouse" prasību pret /pers. A/ (*/pers. A/*) daļā par nokavējuma procentu 3197,57 EUR piedziņu noraidīt.

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

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā Rīgā, Jēzusbaznīcas ielā 6.

Tiesnese S.Strakše