Lietas arhīva Nr. C-0271-20/1
ECLI:LV:RPPT:2020:1126.C68544617.8.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2020.gada 26.novembrī

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa šādā sastāvā:
tiesnese Žanna Gaigale-Prudņikova
ar tiesas sēžu sekretāri Indru Vuli,
piedaloties zvērinātam advokātam J.Zaķim un zvērinātam advokātam A.Raudiņam
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu prasītājas Dzīvokļu īpašnieku biedrības "/Nosaukums M/" pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Jāņa Zaķa prasībā pret /pers. A/ par parāda un likumisko procentu piedziņu.

Aprakstošā daļa

2017.gada 21.decembrī ar precizējumiem 2019.gada 18.martā, 2019.gada 6.augustā, 2020.gada 15.oktobrī Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā saņemts prasītājas Dzīvokļu īpašnieku biedrības "/Nosaukums M/" pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Jāņa Zaķa prasības pieteikums pret /pers. A/ par parāda un likumisko procentu piedziņu.

Prasītājas pilnvarotais pārstāvis saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 2., 3., 4., 5., 8.punktu, 13.panta pirmo un otro daļu, 13.panta $2.^1$ un $2.^2$ daļu, 16.panta pirmo, otro, trešo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo, otro, ceturto daļu, 10.panta pirmo, otro un trešo daļu, Civillikuma 1756., 1757., 1765.panta pirmo un otro daļu, 1843., 1844.pantu, lūdz piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai parādu 1839,24 *euro* apmērā, tajā skaitā galveno parādu 1650,93 *euro* un nokavējuma (likumiskos) procentus 188,31 *euro* apmērā; piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus; noteikt prasītājai tiesības līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos procentus- seši procenti no simta gadā.

Prasības pieteikumā un grozījumos norādīts, ka 2016.gada 9.septembrī tika sastādīts dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku/valdītāju aptaujas balsošanas protokols Nr. 1, kurā tika atspoguļoti dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi aptaujas veidā, kas tika veikta laika posmā no 2016.gada 22.augusta līdz 2016.gada 6.septembrim. Starp pieņemtajiem lēmumiem tika pieņemti arī lēmumi pārņemt nekustamā īpašuma /adrese/pārvaldīšanas tiesības un nodot tās jaundibinātai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai "/Nosaukums M/", kā arī apstiprināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma noteikumus un parakstīt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, kura projekts tika pievienots pielikumā dzīvokļu īpašniekiem/valdītājiem izsniegtajām balsošanas anketām. 2016.gada 21.novembrī tika parakstīts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums starp dzīvojamās mājas /adrese/dzīvokļu Nr. 1.,3.,5.,6 īpašniekiem un prasītāju. Dzīvokļu īpašumi Nr. 4 un Nr. 7 pieder Rīgas domei, ar kuru tiek slēgta speciāla vienošanās par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, jo Rīgas domes piederošajos dzīvokļos mitinās Rīgas domes ierēdņi. Atbildētāja par dzīvokli Nr. 2 līdz pat šai dienai pārvaldīšanas līgumu nav parakstījusi, kaut gan ir to saņēmusi, kā arī nav izteikusi kategorisku atteikumu parakstīt pārvaldīšanas līgumu. 2017.gada 21.jūlijā starp SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" un prasītāju tika parakstīts akts par mājas lietas pieņemšanu-nodošanu. 2017.gada 28.jūlijā starp Rīgas domes Īpašuma departamentu un prasītāju tika parakstīts akts par nekustamā īpašuma /adrese/, pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai dzīvokļu īpašnieku biedrībai "/Nosaukums M/", savukārt 2017.gada 1.augustā starp SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" un prasītāju tika parakstīts akts par nekustamā īpašuma /adrese/nodošanu-pieņemšanu pārvaldīšanā, kā rezultātā kopš 2017.gada 1.augusta prasītāja pārvalda un apsaimnieko nekustamo īpašumu /adrese/. Norāda, ka, lai arī atbildētāja līdz prasības celšanas brīdim pārvaldīšanas līgumu no savas puses nav parakstījusi, dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi ir saistoši arī atbildētājai. Dzīvojamā mājā /adrese/ ir 7 dzīvokļi, no kuriem 4 īpašnieki balsoja par lēmumu pieņemšanu, kā rezultātā 2016.gada 9.septembrī dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku/ valdītāju aptaujas balsošanas protokolā Nr. 1 pieņemtie lēmumi ir pieņemti ar kopības balsu vairākumu.

Prasītāja norāda, ka atbildētājai katru mēnesi tika piestādīti mājas kopīpašuma daļas pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) un atbildētājai piederošā dzīvokļa komunālo pakalpojumu rēķini, kuros tika ietverta pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa, uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, komunālo pakalpojumu apmaksa un uzkrājums zemes nomas samaksai. Piestādītie rēķini tika sūtīti pa pastu ierakstītos sūtījumos, tika apmaksāti neregulāri, daļēji un ar lieliem apmaksas termiņu kavējumiem. Atbildētāja ir veikusi septiņpadsmit rēķinu daļēju apmaksu un tas apliecina, ka atbildētāja korespondenci un piestādītos rēķinus saņem. Atbildētāja ir atsavinājusi strīdus dzīvokli. Papildus norāda, ka māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, kā rezultātā zemes īpašniekam ir tiesības saņemt zemes nomas maksu. Mājas dzīvokļu īpašnieki, nepieņemot rakstisku lēmumu vienojās, ka veiks uzkrājumus zemes nomas maksas samaksai, lai brīdī, kad noslēgts attiecīgs līgums ar zemes īpašnieku, dzīvokļu īpašniekiem nerodas nepieciešamība veikt pēkšņu lielu maksājumu. Norāda, ka ilgtermiņa zemes nomas līgums nav noslēgts. 2018.gada 14.novembrī ar zemes īpašnieku tika noslēgta vienošanās par zemes /adrese/ nomas maksas samaksu, saskaņā ar kuras noteikumiem tika panākta vienošanās par maksājamo nomas maksas apmēru laika posmā no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 31.julijam, kas sastādīja 4% no šī brīža mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala kadastrālās vērtības. Atbildētāja ir iebildusi pozīcijai "Uzkrājums zemes nomai", līdz ar to prasītāja ir samazinājusi atbildētājas saistību par 1051,84 *euro* un 2018.gada 26.novembrī atbildētājai tika piestādīts rēķins par zemes nomas maksu par kopējo summu 539,32 *euro*, kas atbilst proporcionāli atbildētājas dzīvokļa platībai pret maksājamo zemes nomas maksu. Prasītāja norāda, ka ievērojot to, ka atbildētāja apsaimniekošanas līgumu, kurš tika apstiprināts ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, neparakstīja, ņemot vērā arī pastāvošo judikatūru, prasītāja ir spiesta kā kavējuma naudu aprēķināt nevis apsaimniekošanas līgumā noteikto, bet gan par prasītājas piestādīto rēķinu apmaksas kavējumiem piemērot Civillikuma 1765.pantā noteiktos likumiskos procentus.

2018.gada 30.janvārī Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros norāda, ka sākotnējā prasība par 1917,06 *euro* piedziņu ir nepamatota. Norāda, ka prasība ir pamatota ar pieciem neapmaksātiem rēķiniem par periodu no 2017.gada 9.augusta līdz 2017.gada 8.decembrim. Norāda, ka 2017.gada 9.augusta rēķins Nr. 00001 par summu 229,03 *euro* ir apmaksāts daļēji, samaksājot 157,83 *euro* par apsaimniekošanu 71,23 *euro,* par nākamo remonta darbu uzkrājumiem 86,59 *euro.* 2017.gada 14.septembra rēķins Nr. 00002 par summu 513,51

euro ir apmaksāts daļēji, 2017.gada 19.decembrī, samaksājot 213,28 *euro* par apsaimniekošanu 71,23 *euro,* par nākamo periodu remonta darbu uzkrājumiem 86,59 *euro,* atkritumu izvešanu 42,93 *euro* un koplietošanas elektroenerģiju 2,01 *euro*; 2017.gada 19.oktobrī rēķins Nr. 00003 par summu 289,63 *euro* ir apmaksāts daļēji, 2017.gada 19.decembrī 218,43 *euro* apmērā, par apsaimniekošanu 71,23 *euro*, par nākamo periodu remonta darbu uzkrājumiem 86,59 *euro,* atkritumu izvešanu 10,15 *euro,* koplietošanas elektroenerģiju 3,55 *euro* un apkuri 48,91 *euro.* 2017.gada 17.novembrī rēķins Nr. 00004 par summu 441,48 *euro* ir apmaksāts daļēji, 2017.gada 30.decembrī samaksāti 370,28 *euro,* par apsaimniekošanu 71,23 *euro,* par nākamo periodu remonta darbu uzkrājumiem 86,59 *euro,* atkritumu izvešanu 15,45 *euro,* kanalizāciju 43,91 *euro,* koplietošanas elektroenerģiju 9,45 *euro* un apkuri 178,79 *euro.* 2017.gada 8.decembra rēķins Nr. 00005 par summu 427,47 *euro* ir apmaksāts daļēji 2018.gada 16.janvārī, samaksājot 356,27 *euro,* par apsaimniekošanu 71,23 *euro*, par nākamo periodu remonta darbu uzkrājumiem 86,59 *euro*, atkritumu izvešanu 10,14 *euro,* koplietošanas elektroenerģiju 9,51 *euro* un apkuri 178,79 *euro.* Līdz ar to, no prasībā norādītās pamatparāda summas 1672,09 *euro*, ko vēlas piedzīt prasītāja, 2017.gada 19.decembrī bija samaksāti 589,54 *euro,* bet pavisam samaksāts 1316,09 *euro.* Norāda, ka ir strīdīgs rēķinu apmaksas termiņš, kurš starp pusēm nav apspriests. Atšķiras katra rēķina apmaksas termiņš, kā arī to izrakstīšanas laiks. Tas attiecas gan uz prasības pamatu, gan likumisko nokavējuma procentu piedziņu. Ja pēdējais strīdus rēķins 2017.gada 8.decembrī apmaksāts 2017.gada 16.janvārī, uzskata, ka nav pamata aprēķināt likumiskos kavējuma procentus, savukārt prasītāja to vēlas piedzīt 244,97 *euro* apmērā, kas nav pamatoti. Norāda, ka rēķinos ir pozīcija-"Uzkrājumi zemes nomas maksai", kuru atbildētāja neapmaksāja, jo arī no prasības nav skaidrs kādēļ šādi "uzkrājumi" ir jāveic.

Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2019.gada 15.aprīļa lēmumu prasītājas pieteikums par prasības nodrošināšanu apmierināts daļēji. Nodrošināta prasība, apķīlājot /pers. A/ no trešajām personām pienākošos maksājumus, tajā skaitā naudas līdzekļus, kas atrodas kredītiestādēs un citās finanšu institūcijās 3140,20 *euro* apmērā.

2019.gada 16.septembrī Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā saņemta atbildētājas pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Anda Raudiņa atsauksme uz prasības pieteikuma precizējumiem. Norāda, ka saskaņā ar 2018.gada 28.novembra pirkuma līgumu atbildētāja strīdus īpašumu atsavināja. Norāda, ka, ņemot vērā to, ka prasītāja vairākkārt ir grozījusi prasību, liecina, ka prasītājai nav skaidrs, cik tad atbildētāja ir parādā un par ko, jo nepārtraukti mainās pamatparāda un nokavējuma procentu apmēri. Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis, atsaucoties uz judikatūru, norāda, ka uz atbildētāju neattiecas 2016.gada 21.novembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma 6.5 punktā pielīgtie nokavējuma procenti 0,5% apmērā no kopējās parāda summas par katru nokavēto dienu, jo šādu saistību uz sevi atbildētāja nav uzņēmusies un līgumu nav parakstījusi. Norāda, ka no parāda aprēķina nav skaidrs, cik ir ieskaitīts nokavējuma procentu dzēšanā, jo šī summa būtu ieskaitāma pamatparāda dzēšanā.

2019.gada 29.novembrī Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā saņemta atbildētājas pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Anda Raudiņa atsauksme par prasības summas aprēķinu. Norāda, ka prasība aptver strīdus periodu no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 28.novembrim. Norāda, ka saskaņā ar /pers. A/ izrakstītajiem rēķiniem un viņas veiktajiem maksājumiem, parāda nav. Norāda, ka prasītāja nav pamatojusi rēķinos norādīto summu izcelsmi par atkritumu izvešanu, apkuri ūdensapgādi, uzkrājumus apkures izmaksām, ko var pierādīt tikai ar noslēgtajiem līgumiem ar pakalpojumu sniedzējiem un piestādītajiem rēķiniem no pakalpojumu sniedzējiem (to arī nav lietas materiālos) u.c. grāmatvedības dokumentiem, lai jebkura trešā persona saprastu rēķinos iekļauto summu pamatotību. Norāda, ka 2017.gadā kopumā atbildētājai tika piestādīti rēķini par kopējo summu 1672,09 *euro.* Atbildētāja 2017.gadā kopumā ir samaksājusi 1316,09 *euro.* Nesamaksātā parāda starpība 2017.gadā ir 356,00 *euro.* 2018.gadā atbildētājai tika piestādīti rēķini par kopējo summu 5588,42 *euro.* Atbildētāja ir samaksājusi 2018.gadā kopumā 4032,73 *euro.* Nesamaksātā starpība 2018.gadā ir 1555,69 *euro.* Par abiem gadiem nesamaksātais parāds ir 1911,69 *euro.* No šīs summas atbildētāja atņēma parādu par uzkrājumiem zemes nomas maksai 1051,84 *euro.* Līdz ar to parāda apmērs ir 1911,69-1051,84=859,85 *euro.* Strīds pastāv par pozīciju "Uzkrājumi apkures izmaksām" ik mēnesi 123,70 *euro,* kas tika iekļautas 2018.gada rēķinos no maija līdz oktobrim par kopējo summu 742,20 *euro,* jo šis jautājums netika lemts 2016.gada 9.septembra kopsapulcē. Līdz ar to parāda summa samazināma arī par šo skaitli 859,85-742,20=117,65 *euro.* Jāņem vērā tas, ka prasītāja nav pierādījusi arī citu pakalpojumu pozīciju pamatotību, kas iekļautas rēķinos- apkures izmaksas, atkritumu izvešana. Piemēram, 2018.gada septembra, oktobra, novembra, decembra rēķinos bez "Uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem" 86,59 *euro* apmērā, iekļauti arī "Neparedzētie remontdarbi" par summu 40,30 *euro*, bet decembrī par summu 46,35 *euro,* kopā 167,25 *euro.* Ja no parāda summas atņemt vēl šo skaitli par neparedzētiem remontdarbiem, izveidojas pārmaksa 117,65-167,25=

-49,60 *euro.*

Tiesas sēdē prasītājas pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Jānis Zaķis prasību uzturēja uz prasības pieteikuma grozījumos norādītajiem apstākļiem un motīviem.

Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Andis Raudiņš un pilnvarotais pārstāvis /pers. C/ tiesas sēdē prasību neatzina.

Motīvu daļa

Noklausījusies pušu pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

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 atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta piektajai daļai pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs A/redzams, ka atbildētājai /pers. A/ no 2016.gada 10.augusta līdz 2018.gada 5.decembrim bija reģistrētas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 2 un 12370/76700 kopīpašuma domājamām daļām no būvēm /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/*(lietas 1.sēj. 165., 166.lapa).*

Lietas materiālos *(lietas 1.sēj. 12.-15.lapa)* atrodas 2016.gada 9.septembra dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku/ valdītāju aptaujas balošanas protokols Nr. 1, no kura izriet, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki/valdītāji laika posmā no 2016.gada 22.augusta līdz 2016.gada 6.septembrim veica aptauju, kurā tika pieņemti dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi. Protokolā norādīts, ka dzīvojamās mājas dzīvokļa Nr. 2 īpašnieks 2016.gada 22.augustā atteicās pieņemt pret parakstu aptaujas anketu, 2016.gada 23.augustā, ierakstītā pasta sūtījumā, dzīvojamās mājas dzīvokļa Nr. 2 īpašniekam tika nosūtīta balsošanas anketa un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma projekts. No dzīvojamās mājas dzīvokļa Nr. 2 īpašnieka balsošanas anketa nav saņemta. No protokola izriet, ka dzīvokļa Nr.2 īpašnieks nesniedza balsojumu nevienā jautājumā un aptaujā pieņemti šādi lēmumi: pārņemt nekustamā īpašuma /adrese/ pārvaldīšanas tiesības; dibināt dzīvokļu īpašnieku sabiedrību "/Nosaukums M/"; nekustamā īpašuma /adrese/ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākumu nodot jaundibinātai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai "/Nosaukums M/"; apstiprināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma noteikumus un parakstīt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu; dzīvokļu īpašnieku kopība turpmākos dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus pieņems dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs vai arī nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci- aptaujas veidā.

Lietas materiālos *(lietas 1.sēj. 16.20-.lapa)* atrodas 2016.gada 21.novembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums, no kura izriet, ka dzīvojamās mājas /adrese/dzīvokļu Nr.1., Nr.3., Nr.5., Nr.6 īpašnieki, no vienas puses, un dzīvokļu īpašnieku biedrība /adrese/ kā pārvaldnieks, no otras puses, vienojušies, ka īpašnieki uzdod un pārvaldnieks apņemas pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju /adrese/un ar dzīvojamo māju

funkcionāli saistītās ēkas un būves un mājai piesaistīto zemes gabalu atbilstoši īpašnieku dotajiem norādījumiem. Savukārt īpašnieki apņemas segt izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās funkcionāli saistīto ēku un būvju un piesaistītā zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī dot nepieciešamos norādījumus mājas pārvaldīšanai. 2.1.apakšpunkts noteic, ka līgums stājas spēkā no tā parakstīšanas brīža un tiek noslēgts uz laiku līdz 2018.gada 31.decembrim. Ja neviena puse neiebilst, tad līgums automātiski tiek pagarināts uz nākamo divu gadu termiņu. 4.2.1.-4.2.3.apakšpunkts noteic, ka īpašniekiem ir pienākums piedalīties kopīpašumā esošās mājas daļas ekonomiskā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā atbilstoši šā līguma noteikumiem un īpašnieku sapulces lēmumiem; laikus veikt ikmēneša maksājumus mājas kopīpašuma pārvaldīšanai un apsaimniekošanai; segt vienreizējus izdevumus dzīvojamās mājas uzlabojumiem, ja tie izdarīti ar īpašnieku sapulces lēmumu [..]; 5.1.1.apakšpunkts noteic, ka pārvaldniekam ir tiesības slēgt līgumus un vienošanās, kas nepieciešami, lai nodrošinātu mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu; 5.2.1.-5.2.3.apakšpunkts noteic, ka pārvaldniekam ir pienākums: veikt visas mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu; nodrošināt pienācīgu dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala uzturēšanu, kā arī visu īpašnieku vārdā slēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieku; organizēt vai veikt dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas kārtējos vai ārkārtas remontus dzīvojamās mājas tehniskās ekspluatācijas noteikumos paredzētajā kārtībā un saskaņā ar tāmi; 5.2.5.apakšpunkts noteic, ka pārvaldniekam ir pienākums saņemt īpašnieku vairākuma piekrišanu kopsapulces vai aptaujas veidā, jā pārvaldnieks ir paredzējis veikt darījumu, kura summa pārsniedz 1000,00 *euro*, izņemot granulu iepirkumu apkures vajadzībām, kuru pārvaldnieks ir tiesīgs veikt vairumā, nesaņemot īpašnieku vairākuma piekrišanu. 6.1.apakšpunkts noteic, ka lai nodrošinātu pārvaldnieka pienākumu izpildi, īpašnieki sedz mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumus kopīgi, proporcionāli katra īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai. 6.2.apakšpunkts noteic, ka ikmēneša pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksājumi sastāda 0,62 *euro* par vienu dzīvokļa telpas kopējās platības kvadrātmetru. 6.3.apakšpunkts noteic, ka, lai nodrošinātu līdzekļu uzkrāšanu mājas kapitālajam remontam un atjaunošanai, īpašnieki uzdod pārvaldniekam veidot mājas atjaunošanas rezerves fondu, kurā ieskaitāmi 0,70 *euro* par vienu dzīvokļa telpas kopējās platības kvadrātmetru, šo maksājumu pievienojot katram īpašniekam piestādāmajā ikmēneša rēķinā. 6.4.apakšpunkts noteic, ka maksa par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kopā ar maksu par mājas atjaunošanas rezerves fondu, kā arī komunālajiem pakalpojumiem par mājas kopīpašuma telpām un dzīvokļiem sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, par kuriem īpašnieki nenorēķinās patstāvīgi, īpašniekiem jāmaksā par kārtējo mēnesi līdz tekošā mēneša 15.datumam, apmaksājot rēķinu, kuru pārvaldnieks paziņo īpašniekiem.

2017.gada 31.jūlija akts par mājas lietas pieņemšanu-nodošanu *(lietas 1.sēj. 21.lapa)* apstiprina, ka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", no vienas puses, nodod un dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu dzīvokļu īpašnieku biedrības "/Nosaukums M/" izpildinstitūcijas locekle /pers. D/ un izpildinstitūcijas loceklis /pers. E/, no otras puses, pieņem mājas lietu.

2017.gada 13.jūlija akts par nekustamā īpašuma /adrese/, pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai dzīvokļu īpašnieku biedrībai "/Nosaukums M/" *(lietas 1.sēj. 22.-24.lapa)* apstiprina, ka Rīgas domes Īpašuma departamenta pārstāvji, no vienas puses, nodod, un dzīvokļu īpašnieku biedrības "/Nosaukums M/" izpildinstitūcijas locekļi, no otras puses, pieņem nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /numurs C/, pārvaldīšanas tiesības. Aktā norādīts, ka nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /numurs C/, pārvaldīšanas tiesības, sākot ar 2017.gada 1.augustu pieņem dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona dzīvokļu īpašnieku biedrība "/Nosaukums M/".

2017.gada 1.augusta akts par nekustamā īpašuma /adrese/nodošanu-pieņemšanu pārvaldīšanā *(lietas 1.sēj. 25.lapa)* apstiprina, ka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", no vienas puses, nodod un dzīvokļu īpašnieku biedrība "/Nosaukums M/", no otras puses, pieņem pārvaldīšanā nekustamo īpašumu /adrese/.

Lietas materiālos *(lietas 1.sēj. 55.-59.lapa)* atrodas pieci prasītājas izrakstītie rēķini par 2017.gada augustu, septembri, oktobri, novembri, decembri -atbildētājai un atbildētājas pieci veiktie maksājumi prasītājai. No maksājumu uzdevumiem redzams, ka atbildētāja kopumā samaksājusi prasītājai 1316,09 *euro.* Veicot maksājumus, atbildētāja ir norādījusi precīzi par kādām pozīcijām viņa maksā: rēķins par 2017.gada augustu- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem; 2017.gada septembra rēķins-71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa, 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,52 *euro* atkritumu izvešana, 42,93 *euro* kanalizācijas izvešana, 2,01 *euro* koplietošanas elektroenerģija; 2017.gada oktobra rēķins-71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,15 *euro* atkritumu izvešana, 3,55 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 46,91 *euro* apkure; 2017.gada 17.novembra rēķins- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 15,45 *euro* atkritumu izvešana, 43,91 *euro* kanalizācija, 9,45 *euro* elektrība, 178,79 *euro* apkure; 2017.gada decembra rēķins- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,14 *euro* atkritumu izvešana, 9,51 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 178,79 *euro* apkure.

Savukārt lietas materiālos *(lietas 1.sēj. 221.-232.lapa)* atrodas prasītājas rēķini kopā ar atbildētājas veiktajiem maksājumiem par kopējo summu 3662,73 *euro*. Veicot maksājumus, atbildētāja ir norādījusi precīzi par kādām pozīcijām viņa maksā: rēķins par 2018.gada janvāri- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 13,38 *euro* atkritumi, 9,01 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 213,07 *euro* apkure; par 2018.gada februāri- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,71 *euro* atkritumi, 9,69 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 240,83 *euro* apkure, 42,94 *euro* kanalizācija; par 2018.gada martu- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,71 *euro* atkritumi, 8,80 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 242,51 *euro* apkure; par 2018.gada aprīli- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,71 *euro* atkritumi, 8,62 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 302,26 *euro* apkure; par 2018.gada maiju- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 13,38 *euro* atkritumi, 8,11 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 139,91 *euro* apkure, 62,57 *euro* ūdens; par 2018.gada jūniju- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,71 *euro* atkritumi, 4,79 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 6,95 *euro* ūdens; par 2018.gada jūliju- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 13,38 *euro* atkritumi, 10,17 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 10,13 *euro* ūdens; par 2018.gada augustu- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,71 *euro* atkritumi, 9,38 *euro* ūdens, 5,52 *euro* koplietošanas elektroenerģija; par 2018.gada septembri- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,71 *euro* atkritumi, 5,00 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 40,30 *euro* remonti, 9,38 *euro* ūdens, 42,94 *euro* kanalizācija. par 2018.gada oktobri- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 13,38 *euro* atkritumi, 8,89 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 9,38 *euro* ūdens, 40,30 *euro* remonti; par 2018.gada novembri- 71,23 *euro* apsaimniekošanas maksa un 86,59 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 10,71 *euro* atkritumi, 5,00 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 164,43 *euro* apkure, 9,38 *euro* ūdens, 40.30 *euro* remonti; par 2018.gada decembri- 13,80 *euro* apsaimniekošanas maksa un 16,80 *euro* uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem, 2,10 *euro* atkritumi, 2,40 *euro* koplietošanas elektroenerģija, 34,98 *euro* apkure, 1,80 *euro* ūdens, 9,00 *euro* remonti, 6,78 *euro* kanalizācija par 6 dienām.

Lietas materiālos *(lietas 2.sēj. 31., 32.lapa)* atrodas prasītājas konta izdruka, kas apstiprina atbildētājas veiktos maksājumus par kopējo summu 4978,82 *euro* apmērā, kas pilnībā sakrīt ar atbildētājas iesniegtajiem maksājumu uzdevumiem.

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.

Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 3.punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums 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.

Savukārt saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4.pantu viens no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principiem ir pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 8., 9.punkts (*redakcija, kas bija spēkā līdz 2016.gada 31.decembrim)* noteic, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam; dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību.

Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta devītā daļa (*redakcija, kas bija spēkā līdz 2016.gada 31.decembrim)* noteic, ka lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 6., 7., 8., 9. un 10.punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešā daļa noteic, 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.

Dzīvokļa īpašuma likuma 20.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

No 2016.gada 9.septembra dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku/ valdītāju aptaujas balošanas protokola Nr. 1 izriet, ka par lēmumu nekustamā īpašuma /adrese/, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākumu nodot dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai "/Nosaukums M/" nobalsoju "PAR" 6 dzīvokļu īpašnieku un viens "PRET", kas ir vairāk nekā puse, līdz ar to atzīstams, ka prasītāja likumīgi pārņēmusi dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldīšanas tiesības un kļuvusi par tās apsaimniekotāju.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta pirmā un otrā daļa noteica, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības.

Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir šādas: 1) dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) (turpmāk — uzturēšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām: dzīvojamās mājas sanitārā apkope; siltumenerģijas, arī dabasgāzes, piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju (turpmāk — dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamais pakalpojums); elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai); dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts; dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana; dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana; 2) pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā: pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana; attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana; finanšu uzskaites organizēšana; dzīvojamās mājas lietas (turpmāk — mājas lieta) vešana; līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku; informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.pants noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (turpmāk — pārvaldīšanas izdevumi) ir maksājumi par: 1) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver šā likuma 6.panta otrajā daļā minētajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamos izdevumus (turpmāk — obligātie izdevumi) un šā likuma 6.panta trešajā daļā minētajām pārvaldīšanas darbībām paredzētos izdevumus (turpmāk — citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi), ja uzdotās pārvaldīšanas darbības nodrošina pārvaldnieks kā pakalpojuma sniedzējs, kā arī atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā; 2) tādiem obligātajiem izdevumiem un citiem ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītiem izdevumiem, kurus pārvaldnieks saņem kā pilnvarotā persona, nekļūstot par pakalpojumu sniedzēju.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta otrā un trešā daļa noteica, ka dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (turpmāk — pārvaldīšanas līgums). Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts likumā par dzīvokļa īpašumu noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam. Uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

No minētajām tiesību normām izriet atbildētājas pienākums norēķināties ar mājas pārvaldnieku par dzīvojamās mājas atbildētājai piederošo domājamo daļu apsaimniekošanu, pārvaldīšanu un komunālajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 5.decembrim, pamatojoties uz 2016.gada 21.novembra starp prasītāju un dzīvokļu īpašniekiem noslēgto līgumu, kas noslēgts, pamatojoties uz 2016.gada 9.septembra dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku lēmumu aptaujas veidā, pieņemot kuru, ir ievērots likumā nepieciešams balsu kvorums un kura noslēgšanas kārtība nav pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumiem, tulkojot likuma normas pēc to jēgas un mērķa.

Civillikuma 1844.pants noteic, ka, ja kāds vienam kreditoram ir parādā uz vairākiem dažādiem pamatiem, tad vienīgi no parādnieka atkarājas, kurā parādā viņš grib ieskaitīt savu maksājumu. Bet ja viņš to nav noteicis, tad izvēle piekrīt kreditoram, ar nosacījumu rīkoties tā, kā viņš būtu rīkojies, ja pats būtu bijis parādnieks.

Prasītāja norāda, ka atbildētājas pamatparāda apmērs ir 1650,93 *euro*. Parāda un kavējuma naudas aprēķinā *(lietas 2.sēj. 34.lapa)* norādīts, ka visu rēķinu kopējā summa 6548,92 *euro*.

Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Andis Raudiņš tiesas sēdē norādīja, ka strīds pastāv par divām pozīcijām "Zemes noma" un "Uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem".

Ir nepamatots atbildētājas pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Anda Raudiņa apgalvojums, ka /pers. A/ nav saņēmusi aptaujas veidlapas, kurās bija jāsniedz atbilde par uzkrājumu veidošanu nākamai apkures sezonai.

Lietas materiālos *(lietas 1.sēj. 241.-247.lapa)* atrodas 2018.gada 9.jūlija dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku/valdītāju aptaujas balsošanas protokols Nr. 2, no kura izriet, ka dzīvokļa Nr.2 īpašnieks sniedza atbildes tikai uz diviem aptaujas jautājumiem. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi citā starpā: pasūtīt mājas piebūves- šķūņa iztīrīšanu no atkritumiem, būvgružiem. Salabot jumtu, vārtus, iekārtot telpu apkures granulu novietnes vajadzībām; veidot uzkrājumu nākamai apkures sezonai no maija-septembrim 1,00 *euro*/kvm, lai līdz rudenim iegādātos granulas par visizdevīgāko cenu; abu kāpņu telpu, pakāpienu, margu remonts, logu nomaiņa, automātiska LED apgaismojuma ierīkošana kāpnēs Nr. 2;

labiekārtošana- zālāja iekopšana, apstādījumu veidošana, bērnu laukumiņa izveide, apgaismojums, autostāvvietas ierīkošana; visas mājas apsaimniekošanai nepieciešamās juridisko pakalpojumu izmaksas iekļaut komunālo pakalpojumu rēķinos, sadalot starp dzīvokļu īpašumiem.

No minētā protokola izriet, ka atbildētāja sniegusi savas atbildes uz diviem jautājumiem, savukārt uz pārējiem jautājumiem atbildes nav sniegusi, līdz ar to nav pamata atzīst, ka atbildētājai nav bijis zināms par aptaujā iemiamiem jautājumiem.

Ņemot vērā minēto, atzīstams, ka atbildētājai ir saistoši visi dzīvokļu īpašnieku aptaujā pieņemtie lēmumi, turklāt atbildētāja, veicot maksājumus par viņai piederošo dzīvokli Nr. 2, vairākkārt maksājumos norādījusi, ka veic maksājumus arī par uzkrājumiem nākamo periodu remontdarbiem, līdz ar to pati atbildētāja ar savām faktiskajām darbībām atzinusi savu pienākumu apmaksāt arī šo pozīciju.

Prasītājas pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Jānis Zaķis tiesas sēdē ir paskaidrojis, ka prasītāja ir atteikusies no prasījuma par zemes nodokļa piedziņu un uzkrājumiem zemes nomai.

Tiesa atzīst, ka prasītājas rēķinos nav norādītas nepamatotas pozīcijas vai pozīcijas, no kuru apmaksas pienākuma atbildētāja būtu atbrīvota. Atbildētāja pati ar savām faktiskajām darbībām ir apmaksājusi gandrīz visas pozīcijas tikai nepilnā apmērā. Nepamatoti ir atsauksmē izteiktie iebildumi par pozīciju "uzkrājumi nākamo periodu remotdarbiem", "neparedzētie remontdarbi", " uzkrājumi apkures izmaksām", jo atbildētāja pati šīs pozīcijas "uzkrājumi nākamo periodu remotdarbiem", "neparedzētie remontdarbi" ir apmaksājusi, turklāt saskaņā ar 2018.gada 9.jūlija dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku/valdītāju aptaujas balsošanas protokolu Nr. 2 dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši lēmumus par dažāda veida remontu veikšanu un lēmumu veidot uzkrājumu nākamai apkures sezonai, kas ir saistošs atbildētājai.

Atbildētāja, veicot maksājumus par dzīvokļa Nr.2 /adrese/ apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem, nav veikusi maksājumus par zemes nomu. Lietas *(2.sēj. 29.lapa)* atrodas prasītājas izrakstītais 2018.gada 26.novembra rēķins par zemes nomas maksu par periodu no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 31.jūlijam 539,32 *euro*.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 4.punkts noteic, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus.

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Numurs O/ /pers. F/, pamatojoties uz 2014.gada 12.augusta pirkuma līgumu reģistrētas īpašuma tiesības uz 3/8 domājamām daļām no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs E/un dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums /Numurs P/;002 *(lietas 1.sēj. 190.lapa)*.

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Numurs O/ /Pers.O/, pamatojoties uz 2015.gada 2.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmumu lietā C60017015, kas stājies likumīgā spēkā 2015.gada 23.martā reģistrētas īpašuma tiesības uz 5/8 domājamām daļām no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs E/un dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums /Numurs P/;002 *(lietas 1.sēj.191.lapa)*.

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem *(lietas 1.sēj. 192.lapa)* apstiprina, ka zemes gabala /numurs E/ /adrese/, uz 2019.gada 1.janvāri kadastrālā vērtība ir 180795 *euro*.

2018.gada 14.novembra vienošanās par zemes /adrese/, nomas maksas samaksu *(lietas 205., 206.lapa)* apstiprina, ka prasītāja kā biedrība un /Pers.O/ kā īpašnieks vienojušies, ka īpašniekam pieder nekustamais īpašums-zemes gabals 7688 kvm platībā, kas atrodas /adrese/un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Numurs O/ ar kadastra Nr. /Numurs E/. Uz īpašniekam piederošā zemes gabala atrodas dzīvojamā māja ar adresi /adrese/, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs H/. Īpašniekam piederošais zemes gabals ietver dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 3555 kvm platībā. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas mērķis ir dzīvojamās mājas un ar to saistīto funkcionāli nepieciešamo būvju (šķūnis un katlu māja) un tām piegulošās teritorijas funkcionālas izmantošanas un uzturēšanas nodrošināšana. 8.punkts noteic, ka puses vienojās, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas maksa par laika periodu no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 31.jūlijam tika noteikta 4% no kopējās iznomājamā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, kas sastāda 3 344,05 *euro* un biedrība apliecina, ka norādītā summa tiks pārskaitīta uz īpašnieka šajā vienošanās norādīto bankas kontu 14 darba dienu laikā no šīs vienošanās parakstīšanas brīža.

Atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektajai daļai, ja zemes un apbūves īpašnieki ir dažādi (likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmā daļa), viņu savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar šā likuma 12. pantu. Attiecībās, kuras minētais pants neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi.

Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa *(redakcijā, kas bija spēkā no 13.07.2017. līdz 30.04.2019.)* noteica, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma: no 2018. gada 1. janvāra — līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019. gada 1. janvāra — līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2020. gada 1. janvāra — līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa noteic, ka, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Tiesa atzīst, ka atbildētājai ir pienākums veikt zemes nomas maksājumus, kas izriet no likuma. Turklāt prasītāja, noslēdzot vienošanos ar zemes īpašnieku 2018.gada 14.novembrī, ir vienojusies, ka zemesgabala nomas maksa par laika periodu no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 31.jūlijam tika noteikta 4% no kopējās iznomājamā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, kas ir mazāk nekā paredzēts likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa *(redakcijā, kas bija spēkā no 13.07.2017. līdz 30.04.2019.)*, proti, no 2018. gada 1. janvāra — līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdz ar to, atbildētājas apgalvojumiem, ka vienošanos ar prasītāju ir noslēdzis tikai viens no zemes īpašniekiem, nav nozīmes, jo atbildētājas pienākums maksāt nomas maksu izriet no likuma.

Līdz ar to prasība daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu no atbildētājas ir pamatota un apmierināma.

No lietas materiāliem redzams, ka atbildētāja daudzus rēķinus ir apmaksājusi ar nokavējumu, piemēram par 2017.gada augustu, septembri, oktobri ir apmaksājusi 2017.gada decembrī, jo atbilstoši 2016.gada 21.novembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma 6.4.apakšpunktam, par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, par komunālajiem pakalpojumiem par mājas kopīpašuma telpām un dzīvokļiem sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, par kuriem īpašnieki nenorēķinās patstāvīgi, īpašniekiem jāmaksā par kārtējo mēnesi līdz tekošā mēneša 15.datumam, apmaksājot rēķinu, kuru pārvaldnieks paziņo īpašniekiem. Ņemot vērā minēto, prasītājai ir tiesības aprēķināt likumiskos nokavējuma procentus, kā arī daļu no prasītājas veiktajam maksājumiem ieskaitīt likumisko procentu segšanai.

Pamatots ir atbildētājas pilnvarotā pārstāvja Anda Raudiņa apgalvojums, ka atbilstoši Civillikuma 1844.pantam tikai no parādnieka atkarājas, kurā parādā viņš grib ieskaitīt savu maksājumu, līdz ar to prasītāja nav tiesīga atbildētājas maksājumus ieskaitīt pēc saviem ieskatiem.

Tomēr, ņemot vērā to, ka prasītāja ir atteikusies no dažām pozīcijām, kuras sākotnēji bija iekļautas rēķinos, savukārt visas parējās pozīcijas un prasītājas galīgo aprēķinu *(lietas 2.sēj. 34.lapa)* tiesa atzīst par pamatotiem, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams pamatparāds 1650,93 *euro*

par periodu no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 5.decembrim.

Civillikuma 1759.panta 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.

Civillikuma 1765.panta pirmā daļa noteic, ka 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.

No lietas materiāliem izriet, ka atbildētāju pieļautie saistību pārkāpumi, neveicot maksājumus noteiktā apmērā un termiņā, ir radījuši prasītājai tiesības uz likumisko nokavējuma procentu saņemšanu.

Izvērtējot visus apstākļus kopsakarā, tiesa atzīst, ka aprēķinātie likumiskie procenti nav pretrunā labticīguma un samērīguma principiem, līdz ar to, tiesa atzīst, ka no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami likumiskie nokavējuma procenti par apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksas un saņemto komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumu 188,31 *euro* par periodu no 2017.gada 25.septembra līdz 2018.gada 30.decembrim.

Prasītāja neuztur prasību pārējā daļā, līdz ar to tiesvedība ir izbeidzama saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu prasības daļā par 3799,85 *euro* piedziņu.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmā 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.

Saskaņā ar minēto tiesību normu no atbildētājas prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi – samaksātā valsts nodeva 150,10 *euro* apmērā par prasības celšanu un 70 *euro* par pieteikuma par prasības nodrošināšanu, iesniegšanu un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,08 *euro* apmērā.

Lietas materiālos *(lietas 1.sēj. 184.-187.lapa)* atrodas 2017.gada 15.decembra rēķins 15-12, un 2018.gada 3.decembra rēķins 03-12 un maksājuma uzdevumi, kas apstiprina ar lietas vešanu saistīto izdevumu apmēru 500 *euro*, kas radušies prasītājai par advokāta sniegto juridisko palīdzību.

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta a)apakšpunkts noteic, ka lietas vešanu saistītie izdevumi ir izdevumi advokāta palīdzības samaksai un atlīdzināmie prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 *euro*, — to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

Civilprocesa likuma 44.panta ceturtā daļa noteic, ka, ja prasība ir izskatīta tikai pirmās instances tiesā, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nedrīkst pārsniegt 50 procentus no šā panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā atlīdzības apmēra.

Civilprocesa likuma 44.panta otrā daļa noteic, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji, kā arī tad, ja prasītājs neuztur savus prasījumus sakarā ar to, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis.

Ņemot vērā minēto, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 275,89 *euro* apmērā.

Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2019.gada 15.aprīļa lēmumu piemērotais prasības nodrošinājums 1839,24 *euro* apmērā saglabājas līdz sprieduma izpildei.

Civilprocesa likuma 140.panta septītā daļa noteic, ka, ja prasība atstāta bez izskatīšanas vai tiesvedība izbeigta, tiesa lēmumā atceļ prasības nodrošinājumu. Prasības nodrošinājums saglabājas līdz dienai, kad lēmums stājas likumīgā spēkā. Ņemot vērā minēto, ir pamats atcelt prasības nodrošinājumu 1300,96 *euro* apmērā, kas piemērots ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2019.gada 15.aprīļa lēmumu.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta noteikumiem, lietas izskatīšanas gaitā radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,11 *euro* apmērā par prasības pieteikuma noraksta un tiesas dokumentu nosūtīšanu lietas dalībniekiem. Ņemot vērā, ka prasītāja, ceļot prasību samaksājusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 *euro*, no atbildētājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kurus nesedz prasītājas iemaksa 1,24 *euro* un no prasītājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 2,57.*euro.*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā norāda prasījuma veidu un piedzenamo summu, atsevišķi uzrādot galveno parādu un procentus, laiku, par kādu procenti piespriesti, prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt procentus, minot arī to apmēru, kā arī kredītiestādes nosaukumu un konta numuru, kurā veicama samaksa, ja tāds norādīts prasības pieteikumā. Civillikuma 1763.panta 1.punkts noteic, ka procentu pieaugums apstājas kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

Līdz ar to, prasītājai nosakāmas tiesības saņemt likumiskos procentus par laiku no dienas, kas būs beidzies termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei 6% gadā no neatmaksātās parāda pamatsummas. Procentu pieaugums, iestājoties Civillikuma 1763.pantā norādītajiem apstākļiem, apstājas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu tiesa nosaka atbildētājiem sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no tā spēkā stāšanās dienas. Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likuma 21.panta otrā daļa noteic, ka tiesa, izskatot civillietas un lemjot par sprieduma labprātīgas izpildes termiņu saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, var to noteikt ne garāku par 60 dienām, izņemot gadījumus, kad spriedums izpildāms nekavējoties. Atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 30 dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 193., 194., 195., 199., 204.[1]pantu, tiesa

n o s p r i e d a

prasību apmierināt daļēji.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu dzīvokļu īpašnieku biedrībai "/Nosaukums M/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, pamatparādu par dzīvokļa Nr. 2 /adrese/, pārvaldīšanu un komunālajiem pakalpojumiem par periodu no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 5.decembrim 1650,93 *euro,* likumiskos nokavējuma procentus 188,31 *euro* par periodu no 2017.gada 25.septembra līdz 2018.gada 30.decembrim, valsts nodevu 220,10 *euro,* ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,08 *euro,* ar lietas vešanu saistītos izdevumus 275,89 *euro* apmērā, kopā 2336,31 *euro* (divi tūkstoši trīs simti trīsdesmit seši *euro* un 31 cents).

Izbeigt tiesvedību prasības daļā par 3799,85 *euro* piedziņu no atbildētājas.

Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2019.gada 15.aprīļa lēmumu piemērotais prasības nodrošinājums 1839,24 *euro* apmērā saglabājas līdz sprieduma izpildei.

Atcelt prasības nodrošinājumu 1300,96 *euro* apmērā, kas piemērots ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2019.gada 15.aprīļa lēmumu. Prasības nodrošinājums saglabājas līdz dienai, kad spriedums stājas likumīgā spēkā.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,24 *euro* (viens *euro* un 24 centi).

Piedzīt no dzīvokļu īpašnieku biedrības "/Nosaukums M/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,57*euro* (divi *euro* un 57 centi).

Noteikt dzīvokļu īpašnieku biedrībai "/Nosaukums M/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, tiesības par laiku no dienas, kas būs beidzies

termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, likumiskos 6% gadā no neatmaksātās parāda pamatsummas.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 30 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā pēc sprieduma pieejamības dienas tiesas kancelejā –2020.gada 14.decembra, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Tiesnese Ž.Gaigale- Prudņikova