Lietas arhīva Nr. C-0138-20
ECLI:LV:REZT:2020:1102.C33270819.6.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rēzeknē 2020.gada 2.novembrī

Rēzeknes tiesa šādā sastāvā: tiesnese S.Rūtena-Laizāne,
ar sekretāri V.Greidāni,
piedaloties prasītājas pilnvarotajai pārstāvei /pers. A/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu akciju sabiedrības "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, vienkāršotās procedūras prasībā pret /pers. B/, personas kods /personas kods/, par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2019.gada 28.janvārī akciju sabiedrība "Rīgas namu apsaimniekotājs" tiesā iesniedza prasības pieteikumu vienkāršotās procedūras prasībā pret /pers. B/ par parāda piedziņu.

[1.1] Prasības pieteikumā prasītāja norāda, ka saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatas nodalījumu Nr. /Numurs/, atbildētājs ir nedzīvojamās telpas Nr. /adrese/, īpašnieks.

Pamatojoties uz 2015.gada 17.oktobra dzīvojamās mājas/adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, prasītāja 2015.gada 20.oktobrī noslēdza Mājas apsaimniekošanas līgumu Nr. SA2/4 (turpmāk – Apsaimniekošanas līgums), kurā noteiktas mājas apsaimniekotāja, t.i. prasītājas un atbildētāja pienākumi. Apsaimniekošanas līguma 5.4.punktā noteikts, ka dzīvokļu īpašnieku pienākums ir maksāt par saņemtajiem pakalpojumiem līdz katra mēneša 28.datumam.

Atbildētājs maksājumus neveic, kā rezultātā atbildētājam ir izveidojies apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksas un komunālo pakalpojumu maksājumu parāds 2337,79 *euro* apmērā par parādsaistībām, kā arī piedāvājums pakāpeniskai parāda dzēšanai.

[1.2] 2020.gada 18.augustā tiesā saņemti prasītājas prasības pieteikuma precizējumi, kuros prasītāja norādījusi, ka atbildētājs pēc prasības pieteikuma iesniegšanas, nav veicis apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumus un laika periodā no 2018.gada 1.jūnija līdz 2020.gada 31.jūlijam viņa pamatparāds pieaudzis par 6133,65 *euro*, kas izveidojies sekojoši: 8471,44 *euro* (pamatparāds uz 2020.gada 31.jūliju) – 2337,79 *euro* (pamatparāds uz 2018.gada 1.jūniju) = 6133,65 *euro*.

[1.3] Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 10., 13.panta pirmo un otro daļu, 16.panta trešo daļu, Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 5.pantu, prasītāja lūdza tiesu piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un maksas par saņemtajiem pakalpojumiem parādu 8471,44 *euro* par laika periodu no 2017.gada 1.jūlija līdz 2020.gada 31.jūlijam, tiesāšanās izdevumus – valsts nodevu 808,15 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus - advokāta palīdzības izmaksas 150 *euro*, kā arī noteikt prasītājai tiesības saņemt no atbildētāja 6% gadā no nesamaksātās parāda summas par laiku no tiesas lēmuma stāšanās spēkā līdz sprieduma pilnai izpildei (izsoles dienai) (lietas 4.-7.lapa).

[2] 2019.gada 7.jūnijā tiesā saņemti atbildētāja rakstveida paskaidrojumi, kuros atbildētājs norādījis, ka prasību neatzīst, pamatojoties uz likuma "Par grāmatvedību" 7.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15.pantu, Civillikuma 1656.pantu un Civilprocesa likuma 95.pantu sekojošu apsvērumu dēļ.

Prasītāja nav iesniegusi nevienu rēķinu par sniegtajiem pakalpojumiem. Līdz ar to lietas materiālos nav neviena attaisnojama dokumenta, kurš apliecina uzņēmuma saimnieciskā darījuma esamību – rēķinu atbilstoši likuma "Par grāmatvedību" 7.pantam. Līdz ar to prasītāja nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecina prasītās summas apmēru.

Kā redzams no aprēķina, kas pievienots prasībai, dažādos mēnešos ir norādīta dažāda apsaimniekošanas maksa, lai gan, cik var saprast no prasības un tās pielikumiem, apsaimniekošanas maksa nav mainījusies kopš 2015.gada.

Prasībai pievienota tāme un līdzekļu izlietošanas pārskats par 2015.-2016.gadu, lai gan prasība ir celta par pilnīgi citu periodu. Līdz ar to lietas materiālos nav iesniegti pierādījumi par to, ka prasītāja sniegusi prasībā norādītos pakalpojumus.

Vienā no aprēķina kolonnām norādīts – "remonts pēc grafika", kopā 347,79 *euro*. Lietas materiālos nav iesniegts neviens pierādījums par to, kas ir šie remontdarbi, ar ko tie ir saskaņoti, kādi ir izdevumi un kas tos apliecina, kā arī tas, kad tad minētie remontdarbi ir veikti. Vēl nesaprotamāka ir aprēķina pozīcija "remonts", kur kopā ir norādīts 47,26 *euro*. Tātad remonti ir jau divās aprēķina sadaļās.

Papildus jānorāda, ka pievienotajā apsaimniekošanas līgumā ir norādīts, ka papildus apsaimniekošanas maksai tiek iekasēti arī uzkrājumi remonta darbiem. Līdz ar to faktiski par remontiem tiek prasīta nauda trīskāršā apmērā.

Aprēķina sadaļā "remonts/uzkrājumi" norādītās summas atšķiras dažādos mēnešos, lai gan prasībai nav pievienots neviens dokuments, kas apliecinātu, kā šī summa ir aprēķināta, kā arī izmaiņu pamatotību.

Aprēķinā norādīts "Ūdens un kanal. kopā 14,98 *euro*". Atbildētājs vērš tiesas uzmanību, ka atbildētāja nedzīvojamajā telpā vispār nav ūdens apgādes un kanalizācijas. Atbildētāja telpas faktiski ir pagrabs, kurā nav nekādu komunikāciju, izņemot elektrību. Līdz ar to nepamatoti no atbildētāja ir prasīt maksu par pakalpojumu, kuru atbildētājs nav saņēmis.

Aprēķinā ir iekļauta arī kolonna "PVN 21%", bet no aprēķina nav saprotams, kurām no pozīcijām PVN ir piemērots un kā tas tiek aprēķināts. Saskaitot visas summas horizontāli, piemēram, par 2018.gada maiju, kopā sanāk 192 *euro*, bet PVN 21% norādīts 24,10 *euro*. Matemātiski sanāk pilnīgi cita summa.

Atbildētājs uzskata, ka viņam kā nedzīvojamās telpas īpašniekam ir pienākums piedalīties kopējās mājas apsaimniekošanā un maksāt par saņemtajiem pakalpojumiem, bet atbildētājs nevar piekrist maksāt par apsaimniekošanu, ja pārvaldnieks patvarīgi maina tās apmēru, bez tiesiska pamata prasa piedzīt maksu par remontiem trīskāršā veidā, lai gan nav vispār pierādījumu, ka jebkādi remonti ir veikti laikā, kad atbildētājam pieder īpašums,

aprēķinā iekļauti pakalpojumi, kurus atbildētājs nav saņēmis (ūdens, atkritumi), tāpat nav norādīts, par kādu elektrību atbildētājam būtu jāmaksā, ja atbildētājam ir atsevišķs elektrības pieslēgums.

Ievērojot iepriekš minēto, atbildētājs lūdz tiesu prasību noraidīt, jo prasītāja nav pierādījusi savu prasījumu, proti, no pievienotajiem dokumentiem nav iespējams pārliecināties par prasījuma pamatotību, kā arī prasībai nav pievienots neviens normatīvajos aktos noteiktais attaisnojuma dokuments, kurš apliecina uzņēmuma saimnieciskā darījuma esamību (lietas 60.-64.lapa).

[3] 2019.gada 28.novembrī tiesā saņemta prasītājas atsauksme uz atbildētāja paskaidrojumiem, kuros prasītāja norādījusi, ka vēlas labot kļūdu, norādot ka atbildētāja pamatparāds 2337,79 *euro* izveidojās par periodu no 2017.gada 8.augusta līdz 2018.gada 28.maijam.

Neskatoties uz to, ka atbildētājs katru mēnesi saņēma rēķinus no prasītājas par dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldīšanu un komunālo pakalpojumu piegādi, prasītāja iesniedz tiesā visus rēķinus par periodu no 2017.gada augusta līdz 2018.gada maijam.

Attiecībā uz apsaimniekošanas maksas izmaiņām, prasītāja paskaidro, ka apsaimniekošanas maksa par atbildētāja īpašumā esošās nedzīvojamās telpas Nr. /numurs 1/pārvaldīšanu 2017.gadā bija 0,302 *euro* par 1 kv/m (nedzīvojamās telpas platība 324,17 kv/m). 2017.gada augusta mēneša rēķinā apsaimniekošanas summa ir mazāka nekā turpmākajos rēķinos, jo tā tika aprēķināta sākot ar 2017.gada 8.augustu (īpašuma tiesību reģistrēšanu zemesgrāmatā). Kas attiecas uz apsaimniekošanas maksas aprēķināšanu no 2018.gada 1.janvāra, tad prasītāja informē, ka saskaņā ar 2015.gada 20.oktobra Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma Nr. SA2/4 10.3.punktu "palielinoties minimālajai algai, energoresursiem, inflācijas līmenim valstī u.c., pārvaldnieks pamatojot maksas paaugstināšanu un 2 mēnešus iepriekš informējot par to Mājas valdi, ir tiesīgs paaugstināt īpašuma pārvaldīšanas, uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu". Pamatojoties uz 2017.gada 11.oktobra prasītājas valdes priekšsēdētāja lēmumu, apsaimniekošanas maksa tika noteikta 0,32063 *euro* par vienu kv/m, līdz ar to sastādot 103,94 *euro* mēnesī. Papildus iepriekš minētajam, prasītāja informē tiesu, ka skaidrojums par apsaimniekošanas maksas noteikšanu atbildētājam tika sniegts 2018.gada 25.augusta vēstulē Nr. 248.

Prasības pieteikumam pievienotā obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes kopsavilkums 2015.-2016.gadam ir pielikums pie 2015.gada 20.oktobra Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma Nr.SA2/4, līdz ar to tāme tika pievienota kopsakarā ar iepriekšminēto līgumu.

Saskaņā ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un remonta izdevumu tāmi 2017.gadam, dzīvokļu īpašnieku ieguldījumi remontos bija noteikti 0,2398 *euro* uz 1 kv/m, bet nedzīvojamās telpas Nr. 32 īpašnieka ieguldījumi remonta darbos tika noteikti 0,18 *euro* par 1 kv/m. Savukārt 2018.gada tāmē ieguldījumi mājas remontiem bija noteikti 0,24 *euro* par 1 kv/m, arī atbildētājam sagatavotajā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē ieguldījumi mājas remontiem tika noteikti 0,24 *euro* par 1 kv/m.

Ņemot vērā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu par 2017. un 2018.gadu negatīvu naudas līdzekļu atlikumu, visi dzīvojamai mājai /adrese/, nepieciešamie remonta darbi, kas paredzēti obligāto pārvaldīšanas darbību izpildei, tika veikti par papildus samaksu, attiecīgi katram dzīvokļa īpašniekam piestādot papildus maksājumus rēķinos.

Rēķinu pozīcijā "remonts pēc grafika" izliktās summas 2017.gada septembrī un oktobrī 128,27 *euro* apmērā ir aukstā ūdens ievada mezgla nomaiņa (2017.gada 8.septembra rīkojums Nr.28); 2017.gada decembrī izliktā summa 91,25 *euro* apmērā ir aukstā ūdens stāvvada nomaiņas remonta darbi (2017.gada 14.decembra rīkojums Nr. 44) un cauruļvada skalošanas ar hidrodinamisko iekārtu darbi (2017.gada 14.decembra rīkojums Nr. 45).

Rēķinu pozīcijā "remonts" izliktā summa 47,26 *euro* apmērā ir lielgabarīta atkritumu izvešana (2017.gada 9.oktobra rīkojums Nr. 37).

Attiecībā uz rēķina pozīciju "ūdens un kanalizācija" informē, ka prasītājas rīcībā nav un nebija informācijas, ka atbildētāja īpašumā nav ūdens apgādes un kanalizācijas. Atbildētājs nav ievērojis Civilprocesa likuma normas un nav iesniedzis pierādījumus, kas apliecina apgalvojumu par ūdens un kanalizācijas pakalpojuma nesaņemšanu.

Prasītājas rīcībā ir nedzīvojamās telpas Nr./numurs 1/ Valsts zemes dienesta izdruka, kurā ir redzams, ka nedzīvojamā telpā ir tualete, tātad kanalizācijas un ūdens piegāde. Ja atbildētājs ir veicis viņa īpašumā esošās nedzīvojamās telpas Nr./numurs 1/ komunikāciju pārbūvi, viņa pienākums bija par to informēt prasītāju un pārbūves darbus saskaņot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Aprēķini par ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem tiek veikti atbilstoši 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013 "Kārtība, kādā dzīvokļu īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" . Laika posmā no 2017.gada augusta atbildētājam bija iespēja pieprasīt viņa īpašumā esošās telpas apsekošanu, kā arī apstrīdēt piestādītos rēķinus, ko atbildētājs nav darījis.

Attiecībā uz PVN piemērošanu, prasītāja atkārtoti norāda, ka atbildētājam katru mēnesi tiek izrakstīti rēķini par pārvaldīšanu un komunālo pakalpojumu piegādi, kuros ir redzamas aprēķinu pozīcijas, kurām tiek pievienota PVN likme (lietas 85.lapa).

[4] Prasītājas pilnvarotā pārstāve /pers. A/ tiesas sēdē norādīja, ka prasību uztur pilnā apjomā uz prasības pieteikumā un prasības pieteikuma precizējumos norādītajiem motīviem un papildus norādīja, ka atbildētājs cenšas novilcināt lietas izskatīšanu, no 2017.gada viņš nevienu reizi nav veicis maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem, tādējādi radot prasītājai zaudējumus.

[5] Atbildētājs uz lietas izskatīšanu tiesas sēdē nav ieradies, bet 2020.gada 19.oktobrī tiesā saņemta atbildētāja e-pasta vēstule, kurā atbildētājs norādījis, ka nevarēs ierasties uz tiesas sēdi un izteicis lūgumu to pārcelt sakarā ar to, ka dotajā brīdī atrodas Rīgas Austrumu klīniskajā slimnīcā (lietas 144.lapa).

Atbilstoši Civilprocesa likuma 156.panta pirmajai daļai tiesa atzīst par iespējamu lietu izskatīt tiesas sēdē bez neieradušā atbildētāja klātbūtnes, nekonstatējot Civilprocesa likuma 209. vai 210.pantā norādītos pamatus lietas atlikšanai.

Tiesa 2020.gada 2.novembrī taisīja saīsināto spriedumu civillietā Nr. C33270819 akciju sabiedrības "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, vienkāršotās procedūras prasībā pret /pers. B/, personas kods /personas kods/, par parāda piedziņu (lietas 152.-153.lapa).

2020.gada 12.novembrī tiesā saņemts atbildētāja lūgums par pilna sprieduma sastādīšanu.

Līdz ar to, saskaņā ar Civilprocesa likuma 250.^{25} panta 2^{1}. daļu, tiesa sastāda spriedumu atbilstoši šā likuma 193.pantā noteiktajam sprieduma saturam.

Motīvu daļa

[6] Noskaidrojot lietas apstākļus, pārbaudot un novērtējot Civilprocesa likumā noteiktā kārtībā gūtos pierādījumus to kopumā, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Civilprocesa likuma 192.pants nosaka, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 97.pantu, tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota ar tiesas sēdē vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 190.panta otrajai daļai tiesa spriedumu pamato ar apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

Strīda izšķiršanā tiesa piemēro likumu, līdz ar to tiesas pamatuzdevums ir sprieduma argumentācijā skaidri un lietas dalībniekam saprotami atklāt

lietā nozīmīgo faktisko apstākļu analīzi, kā arī likuma normu iztulkošanu un attiecināšanu uz konstatētajiem apstākļiem (*Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2020.gada 22.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-158/2020 (C69320518)*).

[7] Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmo un otro daļu, dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. 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 3.panta pirmā daļa noteic, 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.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 6.panta otrajai daļai un 8.panta pirmajai daļai, dzīvokļa īpašums ir nodibināts līdz ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā un dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā.

No lietas materiāliem pievienotā Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Numurs/ noraksta II daļas 1.iedaļas 3.2. un 3.3.atzīmes izriet, ka ar tiesneses Mairitas Zadiņas 2017.gada 8.augusta lēmumu atbildētājam ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz neapdzīvojamo telpu Nr. /adrese/, ar kadastra Nr./numurs B/, 356,9 m^2 platībā (turpmāk – Īpašums), pamatojoties uz 2017.gada 10.jūnija nekustamā īpašuma pirkuma līgumu (lietas 10.lapa).

Atbildētājam piederošais Īpašums zemesgrāmatā reģistrēts kā nedzīvojamā telpa, kas atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrajai daļai un 3.panta pirmajai daļai ir atzīstams par dzīvokļa īpašumu Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē, un uz atbildētāju kā neapdzīvojamo telpu īpašnieku daudzdzīvokļu mājā attiecināmas Dzīvokļa īpašuma likuma normas par dzīvokļa īpašumu. Atbildētāja īpašums sastāv no nedzīvojamās telpas un dzīvojamās mājas kopīpašuma domājamajām daļām un zemes kopīpašuma domājamajām daļām /adrese/

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta otrajai daļai, līdz dzīvokļa īpašuma pirmreizējai reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, izņemot tās likumā noteiktās tiesības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst tikai pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā.

[7.1] Atbilstoši Civillikuma 1401.pantam, saistību tiesības ir tādas tiesības, uz kuru pamata vienai personai - parādniekam - jāizdara par labu otrai - kreditoram - zināma darbība, kam ir mantiska vērtība.

Civillikuma 1402.pants noteic, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Atbilstoši minētā panta ceturtajai daļai, lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā — pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

No lietas materiāliem pievienotā 2015.gada 17.oktobra Nekustamā īpašuma /adrese/ (turpmāk – Dzīvojamā māja) dzīvokļu īpašnieku sapulces protokola izriet, ka dzīvokļu īpašnieki ar 13 balsīm "par", 0 balsīm "pret" un "atturas" ir nolēmuši pārņemt no Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā Dzīvojamo māju un tai funkcionāli piesaistīto zemes gabalu (1.jautājums); Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu un tai funkcionāli piesaistītā zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu uzdot veikt prasītājai un pilnvarot prasītāju pārstāvēt īpašnieku intereses valsts, pašvaldību un tiesību sargājošās iestādēs, tajā skaitā pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas jautājumos (2.1.jautājums); apstiprināt Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu (2.2.jautājums); noteikt, ka Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koplīgumu visu īpašnieku vārdā parakstīs dzīvokļu īpašnieku ievēlētais pārstāvis – /pers. C/ (2.3.jautājums); noteikt Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu 0,5318 *euro* par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru mēnesī un maksu remontdarbu uzkrājumiem 0,2398 *euro* par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru mēnesī (2.4.jautājums); noteikt, ka visiem dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem par savlaicīgi neveiktiem maksājumiem ir jāmaksā kavējuma procenti 0,2% apmērā no kavētās maksājumu summas par katru nokavēto maksājumu dienu (2.5.jautājums); noteikt, ka Dzīvojamai mājai nepieciešamie remontdarbi tiks veikti pakāpeniski, no īpašnieku uzkrātajiem plānoto remontdarbu maksas uzkrājumiem, avārijas situāciju lokalizācijai un likvidēšanai pārvaldnieks ir tiesīgs izmantot tehniskās uzturēšanas līdzekļus vai plānoto remontu darbu līdzekļus, saskaņojot ar Dzīvojamās mājas valdi (2.6.jautājums); ievēlēt par Dzīvojamās mājas valdi (īpašnieku pārstāvi) /pers. C/ (dzīvoklis Nr. /numurs 2/) ar mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā noteiktajām tiesībām un pilnvarām (3.jautājums); lai nodrošinātu siltumenerģijas piegādi mājai, lūgt prasītājai pārskaitīt akciju sabiedrībai "Rīgas siltums" laika posmā līdz 2013.gada 31.oktobrim uzkrāto parādu 3265,40 *euro* (4.1.jautājums); noteikt, ka gadījumā, ja pēc Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas, tiek pieņemts lēmums par līgumattiecību izbeigšanu ar prasītāju, prasītāja ir tiesīga visas samaksātās un īpašnieku vēl neatmaksātās parāda summas segšanai izmantot neizlietotos Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas vai remontu darbu līdzekļus un/vai pēdējā apsaimniekošanas mēneša rēķinā dzīvokļu īpašniekiem iekļaut visu samaksāto, bet neatgūto summu (4.2.jautājums); pēc parāda samaksas pārskaitījuma veikšanas akciju sabiedrībai "Rīgas siltums", pieslēgt apkuri Dzīvojamai mājai (4.3.jautājums). Norādīts, ka par visiem dienas kārtības jautājumiem ir nobalsojuši 13 no 23 Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuri kopā pārstāv 57% no Dzīvojamās mājas kopējā dzīvokļu īpašumu skaita, tādējādi lēmums ir pieņemts (lietas 11.-13., 14.-15.lapa).

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmo daļu, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam (turpmāk — pārvaldīšanas uzdevums). Uzdoto darbību izpildē pārvaldnieks attiecībās ar dzīvojamās mājas īpašnieku kļūst par pakalpojumu sniedzēju šā likuma izpratnē, izņemot gadījumu, kad tas saņēmis pilnvarojumu slēgt līgumu dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā.

Atbilstoši minētā panta otrajai daļai, 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 Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

No lietas materiāliem pievienotā 2015.gada 20.oktobra Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma Nr. SA2/4 (turpmāk – Pārvaldīšanas līgums) izriet, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki ir uzdevuši un prasītāja kā pārvaldnieks, saskaņā ar šī līguma un normatīvo aktu noteikumiem, un dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir apņēmusies pārvaldīt un apsaimniekot nekustamā īpašuma – Dzīvojamās mājas īpašnieku kopīpašumā esošās daļas (2.1.punkts) un dzīvokļu īpašnieki, saskaņā ar šī Līguma 5.punkta nosacījumiem noteiktajā apjomā un kārtībā ir apņēmušies segt prasītājai radušos Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumus, kā arī izdevumus par sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem un papildus sniegtajiem pakalpojumiem atbilstoši īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem un normatīvo aktu prasībām (2.2.punkts). Pārvaldīšanas līguma 4.1.punktā noteikts, ka līgums stājas spēkā ar 2015.gada 1.novembri un darbojas līdz 2019.gada 31.decembrim. Atbilstoši Pārvaldīšanas līguma

4.3.punktam, līgums tiek uzskatīts par pagarinātu uz katriem nākamiem 3 gadiem, ja vienu mēnesi pirms līguma termiņa izbeigšanas neviena no pusēm rakstiski nepaziņo par līguma laušanu un tā arī turpmāk (lietas 16.-20.lapa).

No lietas materiāliem neizriet, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki būtu atsaukuši prasītājai uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu, līdz ar to tiesa atzīst, ka Pārvaldīšanas līgums ir spēkā esošs un saistošs Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piektajai daļai, uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku.

Augstākās tiesas Senāts Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr. SKC-109/2019, jautājumā par dzīvokļu īpašnieku kopību kā tiesību subjektu jau iepriekš ir atzinis: „[..] mājas pārvaldīšanas jautājumos atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav patstāvīgs tiesību subjekts, bet iekļaujas tiesību subjektā – dzīvokļu īpašnieku kopumā. Tieši tas, un nevis katrs atsevišķs dzīvokļa īpašnieks, uzstājas arī ar mājas pārvaldīšanu saistītajās tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām." (*sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr. SKA-23/2011 (A42575707) 11.punktu;* sk. arī *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-220/2017 (C30809612) 7.2.punktu;* sk. sal. *Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013.gada 2.decembra sprieduma lietā Nr. SKA-706/2013 (A43010712) 18.punktu*).

Iepriekš minētās judikatūrā nostiprinātās tēzes Senāts atzīst par pamatotām un vienoti piemērojamām civillietu izskatīšanā arī turpmāk. Vienlaikus Senāts uzskata par nepieciešamu vienotas tiesu prakses nodrošināšanai sniegt plašāku skaidrojumu par dzīvokļu īpašnieku kopību kā tiesību subjektu un ar šāda statusa atzīšanu saistītajām tiesiskajām sekām. [..]

Likumdevējs ir vēlējies nodrošināt dzīvojamo māju pārvaldīšanas nepārtrauktību un dzīvojamās mājas uzlabojumu veikšanu nākotnē (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.panta pirmās daļas 2. un 3.punkts un Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta otrā daļa; arī likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12.panta otrā daļa). Šāds likumdevēja mērķis nav pilnvērtīgi sasniedzams, ja dzīvokļu īpašnieku samaksātie līdzekļi, kas paredzēti dzīvojamās mājas uzlabošanai nākotnē (uzkrājums), netiktu atzīti par daļu no dzīvokļu īpašnieku kopības mantas, bet gan tiktu saglabāta to individuālā piederība katram konkrētajam dzīvokļa īpašniekam, kurš, atsavinot dzīvokļa īpašumu, šādā gadījumā varētu prasīt attiecīgo līdzekļu atmaksu un šādi apdraudēt dzīvojamās mājas ilgtermiņa uzturēšanu un uzlabošanu. Savukārt kopības kā tiesību subjekta statuss ļauj šo līdzekļu piederību nošķirt no individuālajiem dzīvokļu īpašniekiem piederošajiem līdzekļiem un rīkoties ar šiem līdzekļiem kopības mērķa sasniegšanai, proti, dzīvojamās mājas apsaimniekošanai ilgterminā.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida (*sui generis*) tiesību subjekts – sabiedrība, kura pilnībā neatbilst kādam no Latvijas civiltiesībās jau atzītajiem tiesību subjektu veidiem. Vienlaikus dzīvokļu īpašnieku kopībai ir līdzīgas iezīmes ar tādiem tiesību subjektu veidiem kā biedrības un kapitālsabiedrības (sk. sal. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 21.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-177/2016 (C20431812) 7.punktu*), kā arī civiltiesiskās sabiedrības (sk. Civillikuma 2241.-2280.pantu) un pilnsabiedrības (sk. Komerclikuma 77.-117.pantu).

Ar brīdi, kad persona kļūst par dzīvokļa īpašnieku, tā iekļaujas dzīvokļu īpašnieku kopībā kā tiesību subjektā, proti, kļūst par šādas personu apvienības biedru. Tas nozīmē, ka tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām jautājumos par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu stājas dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis katrs dzīvokļu īpašnieks, izņemot gadījumos, kad normatīvie akti tieši nosaka citu kārtību vai pastāv apstākļi, kuros šādu tiesisko attiecību nodibināšanu puses noteikti ir vēlējušās un tā ir iespējama, neaizskarot dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgās intereses un tiesības.[..]"

[7.2] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības iedalās obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās un citās pārvaldīšanas darbībās. Minētā panta otrās daļas 1.punkts paredz, ka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tajā skaitā dzīvojamās mājas sanitārā apkope un dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts ("a" un "d" apakšpunkts). Minētā panta trešajā daļā dots skaidrojums, ko saprot ar citām pārvaldīšanas darbībām – tās ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai, un pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešā daļa noteic, ka pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu nodrošina dzīvokļa īpašnieks. Līdz ar to dzīvojamās mājas īpašnieki ir atbildīgi, lai dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu uzturēšanai, tajā skaitā arī nepieciešamajam remontam, tiktu nodrošināts atbilstošs finansējums.

Civillikuma 864.pants paredz, ka visas uz lietu gulošās nastas un apgrūtinājumi jānes lietas īpašniekam.

Civillikuma 863.pants nosaka, ka tam, kas bauda vai vēlas baudīt kādas lietas labumus, tam arī jānes ar šo lietu saistītie pienākumi.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 1., 2. un 3.punktā noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā un norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana).

Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

Atbilstoši minētā panta 2^1 daļai, dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram veic uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos naudas maksājumus uzkrājumu fondā šā panta pirmajā un otrajā daļā paredzēto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai. Pieņemot minēto lēmumu, dzīvokļu īpašnieku kopība izvērtē dokumentus, kas pamato attiecīgo darbību veikšanu vai to izmaksu efektivitāti.

Atbilstoši Civillikuma 1071.pantam, atbildētājam kā kopīpašniekam ir pienākums piedalīties kopīpašuma uzturēšanai nepieciešamo izdevumu segšanā samērīgi ar viņa daļām. Līdz ar to atbildētāja pienākums veikt maksājumus prasītājai kā Dzīvojamās mājas apsaimniekotājai izriet no likuma, neatkarīgi no tā, ka puses savā starpā nav noslēgušas attiecīgu apsaimniekošanas līgumu.

Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" (turpmāk – Noteikumi Nr.408) 2.punkts noteic, ka pārvaldnieks tāmē ietver šo noteikumu 1.pielikumā norādīto informāciju, tai skaitā maksājumu par pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver obligātos izdevumus (2.1.1.apakšpunkts); maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā (2.1.2.apakšpunkts) un maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi (2.2.punkts).

Atbilstoši Noteikumu Nr. 408 3.punktam, obligātos izdevumus ietver katras pārvaldnieka pārvaldītās dzīvojamās mājas tāmē, atsevišķi norādot katra pakalpojuma cenu, kā arī pakalpojuma tiešās izmaksas. Tāmes pozīcijās ietverto izdevumu aprēķināšanas kārtību nosaka pārvaldnieks.

Noteikumu Nr. 408 10. un 11.punkts noteic, ka par aprēķinātajiem pārvaldīšanas maksājumiem nākamajam kalendāra gadam pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļa īpašniekam līdz attiecīgā gada 15.oktobrim. Paziņojumā norāda laiku un vietu (piemēram, mājas lieta, interneta mājaslapa, informatīvs stends), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmi, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu. Pārvaldnieks vienas nedēļas laikā nosūta tāmi un dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu dzīvokļa īpašniekam pēc dzīvokļa īpašnieka rakstiska pieprasījuma saņemšanas.

Kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieki apstiprina vai noraida pārvaldnieka sagatavoto uzturēšanas darbu plānu un aprēķināto pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu noteic Noteikumu Nr. 408 13. un 14.punkts. Noteikumu Nr. 408 18.punkts noteic, ka pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie pārvaldīšanas maksājumi stājas spēkā nākamā gada 1.janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā, ja sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce nav bijusi lemttiesīga vai tajā nav pieņemts lēmums (18.1.punkts); dzīvokļu īpašnieku kopība Noteikumu Nr. 408 14.punktā minētajā termiņā nav pieņēmusi lēmumu par uzturēšanas darbu plāna un pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu (18.2.punkts) vai dzīvokļu īpašnieku kopība Noteikumu Nr.408 16.punktā minētajā termiņā nav pieņēmusi lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

No lietas materiāliem pievienotā obligāti veicamo Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes kopsavilkuma 2015.-2016.gadiem, kas ir Pārvaldīšanas līguma pielikums, izriet, ka Dzīvojamās mājas kopējā apsaimniekojamā platība sastāda 882,59 m^2, Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemes gabala sanitārās kopšanas un labiekārtošanas izmaksas noteiktas 0,2080 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 183,58 *euro* un 2202,96 *euro* gadā; Dzīvojamās mājas tehniskās apkopes un remontu izmaksas noteiktas 0,1138 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 100,44 *euro* un 1205,28 *euro* gadā; Mājas pārvaldīšanas pakalpojumu izmaksas noteiktas 0,0850 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 75,02 *euro* mēnesī un 900,24 *euro* gadā; pārvaldnieka administratīvo izdevumu maksa noteikta 0,0453 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 39,98 *euro* un 479,76 *euro* gadā; pārvaldnieka peļņa noteikta 0,0043 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī sastāda 3,80 *euro* un 45,60 *euro* gadā; plānoto nākamo periodu izdevumu remonta darbiem izmaksas noteiktas 0,2398 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 211,65 *euro* un 2539,80 *euro* gadā; siltumapgādes sistēmas tehniskās apkalpošanas izmaksas noteiktas 0,0754 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 66,55 *euro* un 798,60 *euro* gadā. Minētās izdevumu pozīcijas kopsummā sastāda 681,02 *euro* mēnesī un 8172,24 *euro* gadā (lietas 24.lapa).

No lietas materiāliem pievienotās 2016.gada 14.oktobra Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un remonta izdevumu tāmes, kas stājusies spēkā ar 2017.gada 1.janvāri izriet, ka Dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemes gabala sanitārās kopšanas un labiekārtošanas izmaksas noteiktas 0,2080 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 183,58 *euro* un 2202,96 *euro* gadā; Dzīvojamās mājas tehniskās uzturēšanas izmaksas noteiktas 0,1138 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī sastāda 100,44 *euro* un 1205,28 *euro* gadā; Siltuma sistēmas tehniskās apkalpošanas izmaksas noteiktas 0,0754 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 66,55 *euro* un 798,60 *euro* gadā; apsaimniekotāja administratīvo izdevumu maksa noteikta 0,1346 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī sastāda 118,80 *euro* un 1425,60 *euro* gadā. Minētās izdevumu pozīcijas kopsummā bez PVN sastāda 0,5318 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī sastāda 469,37 *euro* + PVN 21% 98,57 *euro* apmērā un gadā 5632,44 *euro* + PVN 21% 1182,81 *euro* apmērā. Ieguldījumu mājas remontos izmaksas noteiktas 0,2398 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 211,65 *euro* un gadā 2539,80 *euro*, un tās netiek apliktas ar PVN (lietas 98.lapa).

No lietas materiāliem pievienotā prasītājas valdes priekšsēdētāja /pers. D/ 2017.gada 11.oktobra lēmuma izriet, ka ar 2018.gada 1.janvāri tiek paaugstināta minimālā alga, un no 2018.gada 1.janvāra stājas spēkā būtiskas izmaiņas vairākos nodokļu aktos, kā arī, pamatojoties uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma noteikumiem tika nolemts ar 2018.gada 1.janvāri noteikt prasītājas pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu, saskaņā ar katras atsevišķas mājas "Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi"; informēt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekus par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apmēru, publicējot "Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi" interneta vietnē www.ipasniekiem.lv un informāciju par izmaiņām nodrukājot katra dzīvokļa 2017.gada novembra rēķinā; noteikt, ka jaunā "Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāme" stājas spēkā ar 2018.gada 1.janvāri, ja dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība nepieņem lēmumu par grozījumiem vai izmaiņām "Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē" un līdz 2017.gada 31.decembrim neiesniedz lēmumu prasītājai (lietas 97.lapa).

No lietas materiāliem pievienotās 2017.gada 11.oktobra Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes nedzīvojamām telpām 324,17 m^2 platībā izriet, ka Dzīvojamās mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārās kopšanas izmaksas noteiktas 0,2156 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 69,89 *euro* un 838,68 *euro* gadā; prasītājas pārvaldīšanas administratīvie izdevumi noteikti 0,1050 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 34,04 *euro* un 408,48 *euro* gadā. Minētās izdevumu pozīcijas kopsummā sastāda 0,3206 *euro*/m^2 mēnesī, kas attiecīgi mēnesī veido 103,93 *euro* un 1247,16 *euro* gadā. Norādīts, ka apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksai tiek piemērots pievienotās vērtības nodoklis 21%. Papildus tam, ieguldījumi mājas remontiem noteikti 0,2400 *euro*/m^2, kas attiecīgi mēnesī veido 77,80 *euro* un 933,60 *euro* gadā. Norādīts, ka šiem maksājumiem pievienotās vērtības nodoklis netiek piemērots. Norādīts, ka tāme stājas spēkā ar 2018.gada 1.janvāri, ja Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība nepieņem un līdz 2017.gada 31.decembrim neiesniedz prasītājai lēmumu par izmaiņām "Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē" (lietas 97.lapa).

No lietas materiāliem nav konstatējams, ka Dzīvojamā mājā strīdus laika periodā, par kuru tiek pieprasīts apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parāds no atbildētāja, būtu notikusi dzīvokļu īpašnieku kopsapulce un tajā būtu pieņemts lēmums Noteikumu Nr. 408 noteiktajā kārtībā, līdz ar to Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes ir spēkā esošas un saistošas ikvienam Dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekam, tajā skaitā arī atbildētājam.

[7.3] No lietas materiāliem pievienotā 2018.gada 31.marta Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskata par periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim izriet, ka līdzekļu atlikums uz perioda sākumu ir bijis negatīvs: -27974,26 *euro*; ieņēmumi ir bijuši 27606,75 *euro*, savukārt līdzekļu atlikums uz perioda beigām ir bijis negatīvs: -23642,01 *euro*. Pārskata 2.pozīcijā "Remonts/Ieguldījumi mājas remontiem" faktiskā summa sastāda 8099,79 *euro*, savukārt plānotā summa periodā tika paredzēta 2539,80 *euro* (lietas 101.lapa).

No lietas materiāliem pievienotā 2019.gada 27.marta Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskata par periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim izriet, ka līdzekļu atlikums uz perioda sākumu ir bijis negatīvs: -23642,01 *euro*; ieņēmumi ir bijuši 22470,99 *euro*, savukārt līdzekļu atlikums uz perioda beigām ir bijis negatīvs: -24017,93 *euro*. Pārskata 2.pozīcijā "Ieguldījumi mājas remontiem" faktiskā summa sastāda 4726,11 *euro*, savukārt plānotā summa periodā tika paredzēta 2541,84 *euro* (lietas 102.lapa).

No Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmās daļas izriet, ka visus izdevumus, kas saistīti ar kopīpašuma uzturēšanu un remontu, sedz visi dzīvokļa īpašnieki atbilstoši viņu dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā SKC-109/2019, norādīts, ka "Vienlaikus normatīvie akti dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā tieši nosaka katra dzīvokļa īpašnieka pienākumu segt pārvaldīšanas pakalpojuma izdevumus un maksāt atlīdzību par pārvaldīšanu, proti, nosaka dzīvokļa īpašnieka kā kopības biedra personisko atbildību par kopības saistībām, kas radušās tā rīcības (pārvaldīšanas izdevumu nesegšanas) rezultātā (*sk. šā sprieduma 11.4.4.punktu*). Tas nozīmē, ka pārvaldniekam prasījums par iepriekš minēto nesamaksāto līdzekļu piedziņu primāri jāvērš pret konkrēto parādnieku, nevis pret dzīvokļu īpašnieku kopību.[..]

Savukārt, vēršot pret parādnieku prasījumu par uzkrājuma veidošanai (plānoto remontdarbu izmaksu segšanai) paredzēto līdzekļu piedziņu,

pārvaldnieks rīkojas nevis savā labā, bet dzīvokļu īpašnieku kopības labā, proti, atvieto dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar dzīvokļu īpašniekiem, kuriem ir pienākums šādas iemaksas uzkrājumā veikt atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam vai atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam pienākumam. Šādi piedzītie līdzekļi nonāk nevis pārvaldnieka, bet gan kopības mantā.

Līdz ar to šādā gadījumā tiesiskās attiecības pastāv starp dzīvokļu īpašnieku kopību, no vienas puses, un dzīvokļa īpašnieku, no otras puses, bet pārvaldnieks šeit rīkojas tikai kopības pilnvarnieka statusā.

No lietas materiāliem pievienotā prasītājas valdes priekšsēdētāja /pers. D/ 2017.gada 8.septembra Rīkojuma Nr. 28 par aukstā ūdens ievada mezgla nomaiņu Dzīvojamā mājā izriet, ka prasītāja pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta d) un f) apakšpunktu; 2010.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām; sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas ūdens" 2017.gada 27.februāra komercuzskaites mēraparāta mezgla tehniskās pārbaudes akta Nr. 4540/2017 secinājumiem un ieteikumiem; 2017.gada 22.jūnija sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Intelect" rēķinu Nr. S2/4 par aukstā ūdens ievada mezgla nomaiņas darbiem 469,01 *euro* apmērā; 2017.gada 15.jūnija sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Sanistal" rēķinu Nr. 8130230163-0 par materiālu iegādi aukstā ūdens ievada mezgla nomaiņas darbiem 199,43 *euro* apmērā; 2017.gada 21.jūnija sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Cita santehnika" čeku Nr. 69851 par materiālu iegādi aukstā ūdens ievada mezgla nomaiņas darbiem 7,19 *euro* apmērā un 2017.gada 22.jūnija sabiedrības ar ierobežotu atbildību "LASD LV" čeku Nr. 0019894 par materiālu iegādi aukstā ūdens ievada mezgla nomaiņas darbiem 22,79 *euro* apmērā nolemts aukstā ūdens ievada mezgla nomaiņas darbiem 698,42 *euro* apmērā (ar PVN) noteikt papildus apsaimniekošanas maksājumu uz 2 mēnešiem ar tarifu 0,3957 *euro*/m^2 un izstādīt to dzīvokļu īpašniekiem no 2017.gada 1.septembra līdz 2017.gada 31.oktobrim apsaimniekošanas maksas un komunālo pakalpojumu rēķinā (lietas 104.lapa).

No lietas materiāliem pievienotā prasītājas valdes priekšsēdētāja /pers. D/ 2017.gada 9.oktobra Rīkojuma Nr. 37 par darbu veikšanu Saulkrastu ielā 2 k-2 un Dzīvojamā mājā izriet, ka prasītāja pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta d) un f) apakšpunktu; 2015.gada 28.aprīļa Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr. 146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi"; Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" 2013.gada 2.oktobrī noslēgto līgumu Nr. PA/2013/70 "Par valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu Rīgā"; 2017.gada 4.augusta sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Eco Baltia vide" rēķinu Nr. RD58471-00EBV7705 par lielgabarīta konteineru izvešanu par summu 207,70 *euro* un 2017.gada 2.augusta izpildīto darbu pieņemšanas – nodošanas aktu Nr. S2/2,4/2.08, nolemts noteikt papildus maksājumu Saulkrastu ielā 2 k-2 un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, sadalot izdevumus proporcionāli dzīvokļu īpašumu platībai ar tarifu 0,1458 *euro*/m^2 mēnesī un izstādīt 2017.gada oktobra mēneša apsaimniekošanas maksas un komunālo pakalpojumu rēķinā (lietas 103.lapa).

No lietas materiāliem pievienotā prasītājas valdes priekšsēdētāja /pers. D/ 2017.gada 14.decembra Rīkojuma Nr. 44 par aukstā ūdens stāvvada nomaiņu Dzīvojamā mājā izriet, ka prasītāja pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta d) un f) apakšpunktu; 2010.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām un 2017.gada 13.novembra sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Avārijas dienests" rēķinu Nr. 17116 par aukstā ūdens stāvvada nomaiņas darbiem koplietošanas tualetē 197 *euro* apmērā nolemts noteikt maksājumu "remontdarbi pēc grafika" uz 1 mēnesi ar tarifu 0,2232 *euro*/m^2 un izstādīt to dzīvokļu īpašniekiem no 2017.gada 1.decembra līdz 2017.gada 31.decembrim (lietas 106.lapa).

No lietas materiāliem pievienotā prasītājas valdes priekšsēdētāja /pers. D/ 2017.gada 14.decembra Rīkojuma Nr. 45 par avārijas darbu veikšanu Saulkrastu ielā 2 k-2 un Dzīvojamā mājā izriet, ka prasītāja pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta d) un f) apakšpunktu; 2010.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām un 2017.gada 7.novembra sabiedrības ar ierobežotu atbildību "RADESS Ltd" rēķinu Nr. LTD/07-11-17-1276 par cauruļvada skalošanas ar hidrodinamisko iekārtu darbiem 102,85 *euro* apmērā nolemts noteikt maksājumu "remontdarbi pēc grafika" Dzīvojamajā mājā uz 1 mēnesi ar tarifu 0,0583 *euro*/m^2 un izstādīt to dzīvokļu īpašniekiem no 2017.gada 1.decembra līdz 2017.gada 31.decembrim (lietas 105.lapa).

Tiesa atzīst, ka prasītāja rīkojās saskaņā ar tiesību normām, veicot Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un nosakot samaksas apmēru atbildētājam kā nedzīvojamās telpas īpašniekam, savukārt atbildētājs savu pienākumu norēķināties par Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem prasībā norādītajā periodā nav izpildījis.

Saskaņā ar Civillikuma 1561.pantu, nokavējums ir saistības izpildīšanas vai izpildījuma pieņemšanas prettiesīgs novilcinājums. Pirmajā gadījumā ir parādnieka, bet otrajā - kreditora nokavējums.

Atbilstoši Pārvaldīšanas līguma 5.6.punktam, prasītājai ir tiesības aprēķināt un saņemt no īpašniekiem kavējuma naudu 0,2% apmērā no kavētās maksājumu summas par katru nokavēto maksājumu dienu, ja īpašnieks nav savlaicīgi veicis līgumā paredzētos maksājumus (lietas 17.lapa).

Dzīvojamās mājas uzturēšanas maksas, apsaimniekošanas maksas un maksas par saņemtajiem pakalpojumiem apmēru apliecina lietas materiāliem pievienotie rēķini, no kuriem izriet, ka atbildētājam ir izveidojies parāds 2337,79 *euro* apmērā par laika periodu no 2017.gada 8.augusta līdz 2018.gada 28.maijam. Rēķinos ir sniegta informācija, kas apstiprina Dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un maksas par saņemtajiem pakalpojumiem parāda pamatojumu (lietas 86.-95.lapa).

Papildus tam, no lietas materiāliem pievienotās prasītājas 2018.gada 25.augusta atbildes Nr. 248 uz atbildētāja 2018.gada 3.augusta iesniegumu izriet, ka prasītāja ir informējusi atbildētāju par parādsaistību pamatojumu (lietas 99.-100.lapa).

Tiesai nav pamata apšaubīt prasītājas prasības pieteikuma precizējumos norādīto apstākli, ka atbildētājs arī pēc prasības pieteikuma iesniegšanas nav veicis apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumus, līdz ar to par laika periodu no 2018.gada 1.jūnija līdz 2020.gada 31.jūlijam viņa parāds ir pieaudzis par 6133,65 *euro*, tādējādi kopsummā sastādot 8471,44 *euro* (lietas 128.lapa).

Tiesa atzīst, ka lietas materiālos nav nekādu pierādījumu, ka prasītāja rēķinos norādītos pakalpojumus nav sniegusi vai tajos norādītās darbības nav veikusi. Dzīvokļu īpašnieku kopība nav pārņēmusi Dzīvojamās mājas pārvaldību un nav apstrīdējusi prasītājas kā sava pilnvarotā pārstāvja iesniegtos pārvaldīšanas, apsaimniekošanas, plānoto remontdarbu uzkrājumu, komunikāciju, konstrukciju uzturēšanas un komunālo pakalpojumu maksājumu aprēķinus. Līdz ar to nav šaubu, ka minēto rēķinu apmaksa atbildētājam ir jāveic.

Apstāklis, ka starp pusēm nav panākta pozitīva komunikācija, nenorāda uz to, ka prasītāja nav veikusi Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, un maksu par komunālajiem pakalpojumiem, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības ietver sevī pasākumus, ko noteic Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.pants, un ko veic dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Tiesa konstatē, ka prasītāja veic visas Dzīvojamās mājas īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. No lietas materiāliem nav konstatējams, ka no atbildētāja lūgts piedzīt parādu par tādiem pakalpojumiem, kas nav sniegti.

Ja atbildētāja ieskatā prasītāja nav labticīgi izpildījusi tai uzliktos pienākumus, atbildētājs lietas izskatīšanas gaitā bija tiesīgs iesniegt pretprasību vai pēc civillietas izskatīšanas sniegt prasību tiesā ar attiecīgu prasījumu. Tādējādi atbildētāja rīcība, vienpersoniski lemjot neveikt maksājumus prasītājai par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem pilnā apmērā liecina par likumā noteikto maksājumu veikšanas pienākuma neizpildi.

[7.4] Atbildētājs savos rakstveida paskaidrojumos ir norādījis, ka viņam piederošajā nedzīvojamajā telpā vispār nav ūdens apgādes un kanalizācijas (lietas 61.lapa), turpretī no lietas materiāliem pievienotās 2019.gada 27.novembra Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla izdrukas redzams, ka atbildētājam piederošā Īpašuma 19.telpa ir norādīta "tualete" 1,10 m^2 platībā (lietas 107.lapa), līdz ar to tiesa atzīst par pamatotu prasītājas atsauksmē norādīto, ka Īpašumam ir nodrošināta kanalizācijas un ūdens piegāde.

Arī atbildētāja rakstveida paskaidrojumos norādītais apstāklis, ka viņam neesot jāmaksā par elektrību, jo viņa piederošajam Īpašumam ir atsevišķs elektrības pieslēgums (lietas 61.lapa) ir atzīstams par nepamatotu, jo atbildētājs nav iesniedzis attiecīgus pierādījumus, kas to apstiprinātu.

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

Atbilstoši Civilprocesa likuma 10.pantā noteiktajam puses realizē savas procesuālās tiesības sacīkstes formā. Sacīkste notiek, pusēm dodot paskaidrojumus, iesniedzot pierādījumus, tiesai adresētus pieteikumus, piedaloties liecinieku un ekspertu nopratināšanā, citu pierādījumu pārbaudē un novērtēšanā, piedaloties tiesu debatēs un veicot citas procesuālās darbības likumā noteiktajā kārtībā.

Tiesību doktrīnā atzīts, ka pušu sacīkste civilprocesā ir prasības tiesvedības pamatprincips civillietās, saskaņā ar kuru katra puse pierāda tiesai savu prasījumu, pretprasījumu un iebildumu pamatotību (*sk. Civilprocesa likuma komentāri. I daļa (1.-28. nodaļa). Otrais papildinātais izdevums. Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2016, 62. lpp.*).

Minētais pamatprincips nozīmē to, ka strīdu tiesa izspriež tikai uz to pierādījumu pamata, kurus iesniegušas puses, tomēr ar atrunu, ka pēc puses lūguma tiesa izprasa pierādījumus, kurus lietas dalībniekam nav iespējams saņemt (*Civilprocesa likuma 93. pants) (sk. A.Līcis. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Mācību līdzeklis tiesību zinātņu studentiem. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 59.lpp.*).

Ievērojot visus lietas izskatīšanas laikā konstatētos apstākļus, kā arī ņemot vērā Civillikuma 1.pantā noteikto principu, proti, ka tiesības un pienākumi pildāmi pēc labas ticības, tiesa atzīst, ka prasītājas prasība ir pamatota un apmierināma, līdz ar to ir pamats piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un maksas par saņemtajiem pakalpojumiem parādu 8471,44 *euro* apmērā par laika periodu no 2017.gada 8.augusta līdz 2020.gada 31.jūlijam.

[8] Saskaņā ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta atziņām (*sk. 2016.gada 29.janvāra lēmums lietā Nr.SKC-1331/2016*) likumiskie procenti, tiesības uz kuriem norādīts tiesas spriedumā atbilstoši Civilprocesa likuma 195.pantam, ir aprēķināmi par sprieduma izpildes nokavējumu, tātad, par laiku posmu pēc sprieduma labprātīgās izpildes termiņa beigām, līdz ar to, atbilstoši Civilprocesa likuma 195.pantu, nosakāmas prasītājas tiesības par laika periodu pēc sprieduma labprātīgās izpildes termiņa beigām līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no atbildētāja likumiskos procentus par parāda summas lietošanu: 6% gadā no piedzītās, bet nesamaksātās parāda pamatsummas, nosakot, ka atbilstoši Civillikuma 1765.panta pirmajai daļai un 1763.panta 1.punktam procentu pieaugums apstājas, kad to apmērs sasniegs pamatparāda lielumu.

[9] Atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai, 39.panta pirmās daļas 5.punktam, 44.panta pirmās daļas pirmā punkta a) apakšpunktam un 44.panta ceturtajai daļai, no atbildētāja par labu prasītājai piedzenama valsts nodeva 808,15 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,30 *euro* un ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta juridiskās palīdzības samaksai 150 *euro*.

[10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1}pantu atbildētājam nosakāms desmit dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 189.-195., 204.^{1} , 250.^{25} pantu, tiesa

nosprieda:

akciju sabiedrības "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, vienkāršotās procedūras prasību pret /pers. B/, personas kods /personas kods/, par parāda piedziņu apmierināt.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu akciju sabiedrībai "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un maksas par saņemtajiem pakalpojumiem parādu 8471,44 *euro* (astoņi tūkstoši četri simti septiņdesmit viens *euro* un 44 centi) par laika periodu no 2017.gada 8.augusta līdz 2020.gada 31.jūlijam, tiesāšanās izdevumus – valsts nodevu 808,15 *euro* (astoņi simti astoņi *euro* un 15 centi), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 *euro* (trīs *euro* un 30 centi) un ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta juridiskās palīdzības samaksai 150 *euro* (viens simts piecdesmit *euro*), kopsummā 9432,89 *euro* (deviņi tūkstoši četri simti trīsdesmit divi *euro* un 89 centi).

Parāda un tiesāšanās izdevumu summas samaksa veicama akciju sabiedrības "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, AS "Swedbank" norēķinu kontā Nr. LV10HABA0551009938554.

Noteikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Noteikt akciju sabiedrībai "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, tiesības par laika periodu pēc sprieduma labprātīgās izpildes termiņa beigām līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt 6% (sešus procentus) gadā no piedzītās un nesamaksātās pamatparāda summas.

Spriedumu 20 (divdesmit) dienu laikā apelācijas kārtībā no sprieduma sastādīšanas dienas var pārsūdzēt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rēzeknes tiesā, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma 440.^{2} pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem.

Sprieduma sastādīšanas datums - 2020.gada 2.decembris.

Tiesnese S.Rūtena – Laizāne