Lietas Nr. C30586616
Lietas arhīva Nr. C-5866-16/23

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2016. gada 14.novembrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese S. Meliņa
tiesas telpās Abrenes ielā 3, Rīgā rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA „Latio Namsaimnieks" maza apmēra prasībā pret SIA "ĪPAŠUMU CENTRS", SIA "AVILOK" par naudas piedziņu, un

konstatēja:

2016.gada 19.maijā tiesā SIA „Latio Namsaimnieks" cēla maza apmēra prasību pret SIA "ĪPAŠUMU CENTRS", SIA "AVILOK" par naudas piedziņu. Prasības pieteikumā ietverti prasījumi:

- piedzīt solidāri no SIA "ĪPAŠUMU CENTRS" un SIA "AVILOKS" par labu Prasītājam nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumus, saņemto pakalpojumu izdevumus, kas saistīti ar 3135/19576 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/ lietošanu laika periodā no 2015.gada 1.decembra līdz 2016.gada 31.martam EUR 1480,31 un līgumsodu 10% apmērā no pamatparāda par laika periodu no 2015.gada 1.decembra līdz 2016. gada 31.martam EUR 148,03, kopā EUR 1628,34 apmērā;
- piedzīt solidāri no SIA "ĪPAŠUMU CENTRS" un SIA "AVILOKS" par labu Prasītājam samaksāto valsts nodevu EUR 244,27, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 7,83 apmērā;
- atzīt Prasītāja tiesības saņemt no Atbildētāja likumiskos 6% gadā par laiku līdz sprieduma izpildei

Prasības pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar 2009.gada 26.novembra nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kopīpašnieku lēmumu, nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/pārvaldīšanu un apsaimniekošanu no 2010.gada 1.februāra ir prasītājs.

Atbildētājam SIA „AVILOKS" (līdz 2009.gada 15.decembrim SIA „FININVEST") saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/pieder nekustamā īpašuma /adrese/ Rīgā, kadastra Nr. /numurs B/domājamā daļa 3135/19576 apmērā. Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījumu Atbildētājam īpašuma tiesības nostiprinātas, pamatojoties uz 2006.gada 11.augusta pirkuma līgumu (800/19576 domājamās daļas), 2006.gada 22.novembra pirkuma līgumu (1170/19576 domājamās daļas) un 2007.gada 23.marta pirkuma līgumu (1165/19176 domājamās daļas).

Ar 2009.gada 26.novembra nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kopīpašnieku lēmumu, apstiprināts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums (turpmāk - pārvaldīšanas līgums). Pārvaldīšanas līgumā ir noteikti obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamie izdevumi, kā arī citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītie izdevumi.

2010.gada 1.februārī starp SIA „AVILOKS" un SIA „Latio Namsaimnieks" noslēgts Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums Nr. AL-2009-367/85, kuru Atbildētājs SIA „AVILOKS" uzdeva prasītājai par samaksu pārvaldīt un apsaimniekot nekustamā īpašuma, ar to funkcionāli saistīto ēku un būvju un piesaistītās zemes gabala /adrese/, kopīpašumā (kopējā lietošanā) esošo daļu, un atbildētājs apņēmās segt prasītājam visus ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistītos izdevumus procentuāli izdevumu daļai, kas atbilst atbildētāja domājamās daļas lielumam kopīpašumā 3135/19576 daļas (2.stāva telpu grupas /numurs/, telpas Nr. l; 2; 3; 4 ar kopējo platību -68,6 m^2, 2.stāva telpu grupas /numurs/, telpas Nr.4; 5; 6 ar kopējo platību -100,3 m^2, un 3.stāva telpu grupas /numurs/telpas Nr.7; 8; 9 ar kopējo platību -99,8 m^2. Saskaņā ar minētā līguma 4.2.1.apakšpunktu Atbildētājs apņēmās regulāri maksāt pārvaldniekam maksu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī: maksu par komunālajiem un citiem pakalpojumiem, ko Atbildētājs vēlas saņemt un reāli saņem, pamatojoties uz līgumiem, kas noslēgti starp pārvaldnieku un uzņēmumiem - komunālo pakalpojumu sniedzējiem; nodokļus, ar kuriem tiek aplikts nekustamais īpašums j Rīgā, /adrese/.

2011.gada 1.maijā starp SIA „AVILOKS", kā nedzīvojamo telpu īpašnieku, SIA „ĪPAŠUMU CENTRS", kā nomnieku un SIA „Latio Namsaimnieks" kā pārvaldnieku tika noslēgts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums, saskaņā ar kura 1.1.punktu nomnieks ir uzdevis pārvaldniekam par samaksu pārvaldīt un apsaimniekot nekustamā īpašuma, ar to funkcionāli saistīto ēku un būvju un piesaistītā zemes gabala Rīgā,/adrese/ kopīpašumā (kopējā lietošanā) esošo daļu un nomnieks apņemas izmantot tā lietošanā esošas telpas saskaņā ar šo līgumu un segt pārvaldniekam īpašnieka vietā visus ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistītos izdevumus proporcionāli izdevumu daļai, kas sastāv no 3.stāva telpu grupas /numurs/ telpas Nr.7, Nr.8, Nr.9, ar kopējo platību 99,8 m^2. Savukārt ar minētā līguma 1.2.punktu īpašnieks ar pārvaldnieku vienojās, ka pārvaldnieks samazinās īpašnieka

pārvaldīšanas līgumā noteikto maksājumu apjomu par nomniekam lietošanā nodoto telpu platību, kas minēta 1.1.punktā.

Saskaņā ar 2011.gada 1.maija nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 6.6.punktu īpašnieks un nomnieks (jeb abi Atbildētāji) uzņēmās solidāru atbildību par šī līguma izpildi.

Atbildētājam SIA „ĪPAŠUMU CENTRS" katru mēnesi tiek izrakstīts rēķins par nekustāmā īpašuma pārvaldīšanas izdevumiem un saņemtiem pakalpojumiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma domājamās daļas lietošanu. Katra mēneša rēķinā tiek norādīts tekošais maksājums un parāds par iepriekšējo periodu, tādējādi regulāri informējot Atbildētāju par parāda lielumu.

Prasītājs uzskata, ka atbildētāji ar savu rīcību ir pārkāpuši Civillikuma un Pārvaldīšanas līguma noteikumus. Citē Civillikuma 1071., 1587.pantu.

Saskaņā ar Civillikuma 1716. panta trešo daļu, prasītājs lūdz piedzīt līgumsodu 10% apmērā no pamatparāda summas. Paskaidro, ka grāmatvedības izdrukas summa un rēķinu kopējā summa nesakrīt ar parāda aprēķinu, jo par laika periodu no 2015.gada 1.decembra līdz 2016.gada 31.martam netiek prasīts līgumsods EUR 707,64 apmērā, kā arī par parādu, kas veidojies par laika periodu līdz 2015.gada 30.novembrim EUR 1202,11 ir taisīts tiesas spriedums un par šo periodu netika lūgts piedzīt līgumsodu EUR 110,62 apmērā.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1759.panta pirmo daļu, 1760., 1765.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 1., 3.punktu, 13.panta pirmo, otro daļu, 16.panta trešo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta otro daļu, Civilprocesa likuma 195.pantu.

Atbildētāji, saskaņā ar Civilprocesa 148.panta noteikumiem, rakstveida paskaidrojumus uz prasību nav iesnieguši.

Tiesa konstatē, ka prasības pieteikums un atbildes veidlapa atbildētājiem ierakstītā sūtījumā nosūtīti uz juridisko adresi 2016.gada 25.maijā, līdz ar ko, atbilstoši Civilprocesa likuma 56.panta sestās daļas un 56^{1}.panta otrās daļas noteikumiem, atzīstams, ka tiesas dokumenti atbildētājiem ir piegādāti.

Šādos apstākļos tiesnese pieņēma lēmumu par lietas izskatīšanu rakstveida procesā 2016.gada 14.novembrī, par ko lietas dalībniekiem saskaņā ar Civilprocesa likuma $250.^{25}$panta pirmo daļu tika paziņots 2016.gada 5.septembrī.

Pārbaudot rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota, vadoties no sekojošiem motīviem.

No lietai pievienotās Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas izdrukas ir redzams, ka atbildētājs SIA "AVILOKS" (līdz 2009.gada 15.decembrim SIA „FININVEST"), pamatojoties uz 2006.gada 11.augusta, 2006.gada 22.novembra un 2007.gada 23.marta pirkuma līgumiem ir nekustamā īpašuma - /adrese/, kadastra Nr. /numurs/ domājamo daļu 3135/19576 īpašnieks (lpp. 31-44).

Pamatojoties uz 2009.gada 26.novembra nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/kopīpašnieku lēmumu (lpp. 21-23), 2010.gada 1.februārī starp SIA „Latio Namsaimnieks" un SIA "AVILOKS" noslēgts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums Nr. AL-2009-367/85 (lpp. 25-27).

2011.gada 1.maijā starp SIA "AVILOKS", kā dzīvokļa īpašnieku, SIA "ĪPAŠUMU CENTRS", kā nomnieku, abiem kopā no vienas puses un SIA "Latio Namsaimnieks", kā pārvaldnieku no otras puses noslēgts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums (lpp. 28-30).

Saskaņā ar 2011.gada 1.maija Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 1.1.punktu Nomnieks uzdod un pārvaldnieks apņemas, par samaksu, pārvaldīt un apsaimniekot nekustamā īpašuma, ar to funkcionāli saistīto ēku un būvju un piesaistītā zemes gabala Rīgā, /adrese/ kopīpašumā (kopējā lietošanā) esošo daļu, savukārt Nomnieks apņemas izmantot tā lietošanā esošās telpas saskaņā ar šo Līgumu un segt Pārvaldniekam Īpašnieka vietā visus ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistītos izdevumus proporcionāli izdevumu daļai, kas sastāv no 3.stāva telpu grupas/numurs/ telpas Nr.7, Nr.8, Nr.9, ar kopējo platību – 99,8 m2.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu pirmās daļas 1., 2. un 3.punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā; segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā; norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu. Savukārt 13.panta pirmā un otrā daļa noteic, 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. 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 kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas un pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Saskaņā ar 2011.gada 1.maija Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 6.6.punktu Īpašnieks un Nomnieks uzņemas solidāru atbildību par šī līguma izpildi.

Šādos apstākļos tiesa uzskata, ka atbildētājam pilnā mērā ir saistošs Civillikuma 1587.pants, kas nosaka, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Lietā nav strīda, ka prasītājs veica nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Tiesai netika

iesniegti pierādījumi, ka prasītājs neveiktu nekustamā īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu vai atbildētājam SIA "ĪPAŠUMU CENTRS", kā nomniekam netiktu sniegti komunālie pakalpojumi, vai, ka atbildētājs nebūtu saņēmis prasītāja sniegtos pakalpojumus.

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

Sekojoši, izskatāmajā lietā pienākums pierādīt faktu, ka ir veikta daļēja vai pilnīga apmaksa par strīdus dzīvokļa apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem, gulstas uz atbildētāju saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu.

Atbildētājs, pretēji Civilprocesa likuma 93.panta prasībām, nav sniedzis prasību atspēkojošus pierādījumus un iebildumus.

Tiesa atzīst, ka no atbildētājas prasītāja labā piedzenams parāds par laika periodu no 2015.gada 1.decembra līdz 2016.gada 31.martam EUR 1480,31 apmērā.

Prasītājs lūdz solidāri piedzīt no atbildētājiem arī līgumsodu, kas saskaņā ar 2011.gada 1.maija Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 6.5.punktu ir aprēķināts par katru nokavēto dienu 0,5% apmērā no nokavētās maksājuma summas, par laika periodu no 2015.gada 1.decembra līdz 2016. gada 31.martam EUR 148,03 apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi. Civillikuma 1720.pants nosaka, ka kreditors var prasīt kā līgumsodu, tā arī līguma izpildīšanu, ja līgumsods bijis norunāts ne tik daudz par neizpildīšanu vispār, kā par neizpildīšanu īstā laikā.

Pārvaldīšanas līguma 4.9.punkts nosaka pienākumu maksāt līgumsodu 0,1 % apmērā no kavēto maksājumu summas par katru nokavēto dienu.

Prasītājs prasības pieteikumā lūdzis piedzīt no atbildētājiem līgumsodu 10% apmērā no pamatsummas, t.i., EUR 148,03 apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1716.panta trešo daļu līgumsods par saistību nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā) var tikt noteikts pieaugošs, taču kopumā ne vairāk par 10 procentiem no pamatparāda vai galvenās saistības apmēra.

Šāda likuma normas iestrādne norāda uz to, ka likumdevējs ir atzinis par taisnīgu līgumsodu 10% apmērā no pamatparāda.

Tiesa uzskata, ka taisnīgi un samērīgi ir piedzīt no atbildētājiem prasītājas labā līgumsodu EUR 148,03 par saistību neizpildīšanu noteiktā termiņā.

Tiesa atzīst, ka prasītājs savu prasījumu ir pierādījis un pamatojis, līdz ar to prasība ir apmierināma.

Apmierinot prasību, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu solidāri no atbildētājiem prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi, kas sastāv no valsts nodevas EUR 244.25 (lpp. 10) un ar lietas izskatīšanu saistītiem izdevumiem EUR 7.83 (lpp. 11), kopā – EUR 252.08.

Civilprocesa likuma 195.pants noteic tiesai pienākumu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, sprieduma rezolutīvajā daļā norādīt prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus, minot to apmēru.

Izpildot iepriekšminētajā tiesību normā tiesai noteikto pienākumu un ievērojot prasītājas lūgumu, tiesa nosaka, ka prasītājai ir tiesības saņemt no atbildētāja likumiskos procentus - 6 % gadā no piedzītās pamatparāda summas, kuru apmēru (procentu) tiesa noteica, ievērojot Civillikuma 1765.panta noteikumus.

Ievērojot Civilprocesa likuma 204.^{1} panta noteikumus, atbildētājam ir nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Pamatojoties uz minēto un vadoties Civilprocesa likuma 8. un 97. panta, tiesa

nosprieda:

Piedzīt solidāri no SIA "ĪPAŠUMU CENTRS", reģ. Nr. 40003928960 un SIA "AVILOK", reģ. Nr. 40003368135 par labu SIA "LATIO NAMSAIMNIEKS" , reģ. Nr. 40003261579 pamatparādu EUR 1480.31, līgumsodu EUR 148.03 un tiesas izdevumus EUR 252.08, bet kopā EUR 1880.42 (viens tūkstotis astoņi simti astoņdesmit euro un 42 centi), nosakot atbildētājiem sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienu termiņu pēc sprieduma spēkā stāšanās.

Naudas summa ieskaitāma SIA "LATIO NAMSAIMNIEKS" kontā Nr. LV16UNLA0050016382893 AS "SEB banka".

Atzīt SIA "LATIO NAMSAIMNIEKS", reģ. Nr. 40003261579 tiesības saņemt no SIA "ĪPAŠUMU CENTRS", reģ. Nr. 40003928960 un SIA "AVILOK" , reģ. nr. 40003368135 likumiskos 6% procentus gadā no neatmaksātās pamatparāda summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

Tiesas spriedumu lietā par maza apmēra prasību lietas dalībnieki var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā apelācijas kārtībā 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā, ja pastāv kāds no Civilprocesa likuma 440.^{2}pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem.

Tiesnese S. Meliņa