Lietas Nr. C33370214
Lietas arhīva Nr. C-0333-15

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**

Cēsīs, 2015. gada 6. februārī

**Cēsu rajona tiesa: tiesnese L. Karlsone**

ar tiesas sēžu sekretāri M. Bērziņu,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu – Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas namu pārvaldnieks" prasības pieteikumu pret /pers. A/ par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu un

**k o n s t a t ē j a ,**

ka 2014. gada 25. jūnijā Rīgas rajona tiesā saņemts SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk - prasītāja) prasības pieteikums pret /pers. A/ (turpmāk - atbildētāja) par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu.

Ar Rīgas apgabaltiesas priekšsēdētājas Daigas Vilsones 2014. gada 22. oktobra lēmumu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 32.[1] panta noteikumiem, lieta nodota izskatīšanai Cēsu rajona tiesai.

Pieteikums pamatots uz 2003. gada 29. decembra pilnvarojuma līgumu Nr. DI-03-688-lī, un 2011. gada 5. jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma Nr. RD-11-910-lī, ar kuriem daudzdzīvokļu māja /adrese/, tika nodota Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" pārvaldīšanā. Kura 2010. gada 29. decembrī tika reorganizēta un reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks".

Pieteikumā norādīts, ka /pers. A/ 2007. gada 28. augustā Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā reģistrējusi savas īpašuma tiesības uz dzīvokli /Nr./, /adrese/.

2007. gada 8. oktobrī puses noslēgušas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr. 001711/II. Saskaņā ar noslēgto līgumu un Dzīvokļa īpašuma likuma 10. punkta prasībām atbildētāja par dzīvojamās mājas uzturēšanas, apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu saņemšanu prasītājai ir parādā 3 925,22 EUR, un līgumsodu 3 708,65 EUR, kurus lūgts piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai. Kā arī lūgts no atbildētājas piedzīt visus tiesāšanās izdevumus un noteikt prasītājai tiesības līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā no parāda summas.

Prasība pamatota uz Dzīvokļa īpašuma likuma 8., 10. pantu, Latvijas Republikas Civillikuma 876., 1587., 1720, Likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. pantu.

2014. gada 7. augustā Rīgas rajona tiesā saņemts atbildētājas paskaidrojums, kurā norādīts, ka viņa prasību neatzīst. Norādījusi, ka dzīvokli /Nr./ – /adrese/ 2010. gada 31. augustā ar visām atslēgām nodevusi AS "Aizkraukles banka", sakarā ar nespēju nomaksāt kredītu. Dzīvoklis uz 2010. gada 31. augustu bijis bez parādsaistībām.

Prasītāja pilnvarotais pārstāvis /pers.S/ (pilnvara Nr. LEX-953/2014) tiesas sēdē prasību uzturēja spēkā pilnā apmērā pamatojoties uz prasības pieteikumā minētajiem faktiem un tos apliecinošiem apstākļiem. Paskaidroja, ka uz tiesas sēdi nekas nav mainījies. Atbildētāja nav griezusies pie viņiem, lai vienotos par parāda samaksas iespējamiem termiņiem. Norādīja, ka atbildētāja nav paziņojusi prasītājai, ka ir nodevusi dzīvokli bankai un tajā vairs nedzīvo, prasītāja aprēķinājusi minēto parādu pēc noteiktajiem tarifiem. Ņemot vērā ka līdz 2013. gada 27. augustam Zemesgrāmatu nodalījumā par īpašumu, parādās informācija, ka dzīvokļa īpašniece ir atbildētāja, līdz ar to prasība par parāda piedziņu ir pret atbildētāju un parāds aprēķināts līdz 2013. gada 27. augustam. Norādīja, ka vēlas saņemt arī aprēķināto līgumsodu, jo atbildētāja pati vainojama pie saistību samaksas nokavējuma. Norādīja, ka prasītājs atstāj tiesas ziņā izlemt jautājumu par līgumsoda apmēru. Lūdza prasību apmierināt un piedzīt no atbildētāja prasītāja labā prasībā norādītās summas.

Atbildētāja uz tiesas sēdi nav ieradusies. Par tiesa sēdi atbildētājam paziņots savlaicīgi un likumā paredzētajā kārtībā, ar ierakstītu tiesas pavēsti, nosūtot to uz atbildētāja deklarēto dzīves vietu. Tiesā no pasta iestādes nav saņemts atpakaļ sūtīti paziņojumi. Pie minētiem apstākļiem tiesa atzīst, ka atbildētājai par tiesas sēdes datumu ir paziņots likumā noteiktajā kārtībā. Pie šādiem apstākļiem tiesa atzīst, ka lietu var izskatīt bez atbildētājas klātbūtnes, pamatojoties uz prasītāja pārstāvja paskaidrojumiem tiesas sēdē un lietas materiāliem pievienotajiem pierādījumiem.

Tiesa, uzklausot prasītāja pārstāvi un pārbaudot un izvērtējot lietā esošos rakstveida pierādījumus to kopumā, atzīst, ka prasība ir likumīga, pamatota un apmierināma daļēji šādu apsvērumu dēļ.

Ar lietas materiāliem pievienoto nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu, Rīgas domes īpašuma departamenta bilancē esošo ēku sarakstu, Rīgas domes lēmumu par Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" reorganizāciju, Latvijas republikas Uzņēmumu reģistra izziņu par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", 2007. gada 8. oktobra dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu (lietas 10. – 33., 41.-44. lapa) prasītāja pierādījusi savas prasījuma tiesības.

Ar lietas materiāliem pievienoto Zemesgrāmatu informāciju par īpašumu /adrese/ (lietas 34. – 38. lapa) prasītāja pierādījusi, ka dzīvokļa /Nr./, /adrese/ īpašums no 2007. gada 21. augusta līdz 2013. gada 27. augustam piederēja uz pirkuma līguma pamata atbildētājai, un ka minētais īpašums uz atbildētājas vārda minētajā laika periodā bija reģistrēts Zemesgrāmatu nodalījumā.

Ar lietas materiāliem pievienoto aprēķinu un nosūtīto brīdinājumu (lietas 47. – 51. lapa) prasītāja pierādījusi atbildētājas parāda apmēru par laika periodu no 2010. gada jūlija mēneša līdz 2013. gada augusta mēnesim, tas ir par laika periodu, kad atbildētāja bija reģistrēta Zemesgrāmatu nodalījumā, kā dzīvokļa īpašniece.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta nosacījumiem atbildētājai ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt izdevumu, norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu, maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus un pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus. No minētā panta secināms, ka atbildētājai kā dzīvokļa īpašniecei ar likumu ir uzlikti pienākumi neatkarīgi no tā vai viņa pati faktiski lieto minēto nekustamo īpašumu. Līdz ar to tiesa atzīst par nepamatoties atbildētājas iebildumus, par to, ka viņa norādīto laika periodu par kuru ir aprēķināts parāds, dzīvokli bija nodevusi trešajai personai.

Tādēļ prasība ir daļā par parāda piedziņu apmierināma pilnībā. No atbildētājas prasītāja labā piedzenams pamatparāds par laika periodu no 2010. gada

1. jūlija līdz 2013. gada 27. augustam - 3 925,22 EUR apmērā. Atbildētāja tiesā nav iesniegusi iebildumus pret prasībā norādīto parāda summu, tādēļ tiesai nav pamata minēto summu apšaubīt.
Tiesa atzīst, ka prasība daļā par līgumsoda piedziņu apmierināma daļēji 392,52 EUR apmērā.
Saskaņā ar CL 1716. panta pirmās un trešās daļas noteikumiem (likuma redakcijā, kas stājas spēkā no 2014. gada 1. janvāra) līgumsods ir pamet̄ums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību neizpildi vispār, nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā). 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.
Saskaņā ar CL 1717. panta līgumsoda apmēru noteic līdzēji, un tas nav aprobežots ar zaudējumu lielumu, kādi paredzami no līguma neizpildīšanas, taču tam jābūt samērīgam un atbilstošam godīgai darījumu praksei.
Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētājas tās labā līgumsodu, kas aprēķināts atbilstoši Apsaimniekošanas līguma 3.7. punktu, kurā noteikts, ka maksājumu kavējumu gadījumā ir tiesības aprēķināt un saņemt līgumsodu 0,2% apmērā no kopējās parāda summas par katru nokavēto dienu.
Prasītāja līgumsodu aprēķinājusi par katru kavēto ikmēneša pamatsummas maksājumu par kopā nokavēto laika periodu no 2010. gada 3. septembra līdz 2014. gada 1. jūnijam - 3 708,65 EUR apmērā.
Saskaņā ar CL 1724.[1] panta noteikumiem (likuma redakcijā, kas stājas spēkā 2014. gada 1. janvārī) tiesa samazina pieprasīto līgumsodu līdz saprātīgam apmēram, ja tas ir pārmērīgs, salīdzinot ar neizpildīšanas vai nepienācīgas izpildīšanas radīto zaudējumu vai ņemot vērā citus apstākļus.
Tā kā lietā ir konstatēts fakts, ka atbildētāja ir kavējusi un nav izpildījusi ar līgumu uzņemtās saistības, tiesa atzīst, ka atbildētājai ir pienākums maksāt līgumsodu, bet līgumsods nosakāms, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu un spēkā esošās tiesību normas, kas regulē līgumsoda piemērošanas tiesiskos nosacījumus.
Ņemot vērā lietā esošos apstākļus, to, ka atbildētāja nav apzināti izvairījusies no parāda samaksas, jo uzskatījusi, ka ar atslēgu nodošanu viņas saistības ar apsaimniekotāju ir beigušās. Tiesa atzīst, ka no atbildētājas piedzenams līgumsods 10% apmērā no parāda summas. Bez tam tiesa secina, ka prasītāja laika posmā no 2010. gada jūlija mēnesim līdz 2014. gada aprīlim nav brīdinājusi, kā arī nav cēlusi prasību pret atbildētāju par parāda dzēšanu, līdz ar to nav rīkojusies godprātīgi, gūstot iespēju iedzīvoties uz parādnieka rēķina. Minētais nav uzskatāms par godprātīgu rīcību. Civillikuma 1. pantā norādītais labas ticības princips nozīmē, ka katram civiltiesiskās saistības dalībniekam savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāpilda, ņemot vērā pretējās puses intereses. Saskaņā ar labas ticības principu personai var tikt liegta subjektīvo tiesību izlietošana, ja izrādās, ka otras puses pretējās intereses saskaņā ar konkrētiem lietas apstākļiem ir atzīstamas par svarīgākām.
Ņemot vērā minēto tiesa atzīst, ka no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams līgumsods 10 % apmērā no prasītās pamatparāda summas 3 925,22 EUR, kas ir 392,52 EUR.
Pie minētajiem, konstatētajiem faktiem, tos apstiprinošiem apstākļiem un pārbaudītajiem rakstveida pierādījumiem to kopumā, tiesa atzīst, ka no atbildētājas prasītājas labā piedzenams parāds 4 317,74 EUR, tai skaitā, pamatparāds par laika periodu no 2010. gada 1. jūlija līdz 2013. gada 27. augustam - 3 925,22 EUR, un līgumsods 392,52 EUR.
Tiesa atzīst, ka ir apmierināms arī prasītājas lūgums par tiesas izdevumu piedziņu. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmās daļas noteikumiem 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.
Tādējādi no atbildētājas prasītājas labā proporcionāli prasības apmierinātajai daļai piedzenama valsts nodeva 407,45 EUR, izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 4,70 EUR.
Prasītājai saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. panta noteikumiem nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piedzītā pamatparāda 3 925,22 EUR, ievērojot CL 1763. panta 1. punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.
Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.1 panta noteikumiem atbildētājai nosakāms termiņš labprātīgai sprieduma izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Ņemot vērā teikto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 41. panta pirmo daļu, 97. pantu, 193., 195., 204[1]., 208. [1] pantu, tiesa

**n o s p r i e d a :**

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" prasību apmierināt daļēji.
Piedzīt no /pers. A/ par labu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" parādu 4 317,74 EUR (četri tūkstoši trīssimt septiņpadsmit *euro* lati un 74 centi), tai skaitā pamatparāds 3 925,22 EUR (trīs tūkstoši deviņsimt divdesmit pieci *euro* un 22 centi), līgumsods 392,52 EUR (trīssimt deviņdesmit divi *euro* un 52 centi), un piedzīt tiesas izdevumus - valsts nodevu 407,45 EUR (četrsimt septiņi *euro* un 45 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR (četri *euro* un 70 centi), kopā 4 729,89 (četri tūkstoši septiņsimt divdesmit deviņi *euro* un 89 centi) ), kas ieskaitāmi vienā no prasītājas norādītajiem bankas kontiem:

- AS "Swedbank", Nr. LV98HABA0551030734837;
- AS "Citadele banka", Nr. LV83PARX0013044380019;
- AS "SEB banka", Nr. LV65UNLA0050017186820;
- AS „DNB banka" Nr. LV63RIKO0002013197596;
- AS Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiāle, Nr. LV57NDEA000083069550.

Noraidīt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasību daļā par līgumsoda 3 316,13 EUR apmērā piedziņu no atbildētājas /pers. A/.
Noteikt atbildētājai /pers. A/ termiņu labprātīgai sprieduma izpildei – 10 dienas pēc sprieduma spēkā stāšanās dienas.
Noteikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt 6 procentus no simta gadā no parāda 3 925,22 EUR summas, ievērojot CL 1763. panta 1. punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.
Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Vidzemes apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Cēsu rajona tiesā.

**Tiesnese** **L. Karlsone**