Lietas arhīva Nr. C-2747-21/24
ECLI:LV:RVPT:2021:0517.C30735020.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2021.gada 17.maijā

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa,
tiesnesis I.Dzenis, rakstveida procesā izskatīja civillietu /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret SIA "Namīpašums" par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2020.gada 27.oktobrī /pers. A/ un /pers. B/ (turpmāk arī – Prasītāji) cēla tiesā prasību pret SIA /Nosaukums A/(turpmāk arī – atbildētājs) par parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2019.gada 10.martā mira /pers. C/. 2019.gada 2.jūlijā /pers. B/ un /pers. A/ kā otrās šķiras mantiniekiem tika izdota mantojuma apliecība Nr./numurs/, saskaņā ar kuru abi mantoja /pers. C/ atstāto mantojumu pēc likuma tajā skaitā, 53523/68450 domājamās daļas nekustamā īpašuma /adrese/, reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs /.

/pers. C/ 2012.gada 29.junijā ar atbildētāju bija noslēdzis Līgumu par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, saskaņā ar kuru pārvaldnieka - atbildētāja pārvaldīšanā un pārziņā tika nodota virkne nekustamo īpašumu, tajā skaitā, 950/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/. "Pārvaldnieka savstarpējo tiesisko attiecību noregulējums dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, proti, pušu tiesības, pienākumu un atbildības sadalījums, tostarp arī pārvaldniekam uzdoto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību apjoms ir norādīts pārvaldīšanas līgumā. "

Attiecīgi Līguma 3.2.punkts deva tiesības atbildētājam "īpašnieka vārdā slēgt un izbeigt saimnieciska rakstura līgumus, t.sk ar dažādu pakalpojumu sniedzējiem, slēgt un izbeigt īres un nomas līgumus par nekustamo īpašumu, to daļu izmantošanu". Bet Līguma 3.7. paredzēja atbildētāja tiesības "saņemt naudas līdzekļus par īpašnieka īpašumu izīrēšanu un iznomāšanu(…)".

Norādīts, ka minētā līguma raksturs norāda uz starp darījuma pusēm noslēgtu pilnvarojuma līgumu Civillikuma 2289.panta izpratnē. Pamatojoties uz minēto pilnvarojumu, atbildētājs bija noslēdzis sekojošus Dzīvojamās telpas īres līgumus: 2014.gada 7.novembra Dzīvojamās telpas īres līgums ar /pers. D/, par dzīvokļa Nr.6a, /adrese/, izīrēšanu. Saskaņā ar minēto Līgumu un tam sekojošu 29.12.2017. Vienošanos par dzīvojamās telpas īres līguma grozījumiem, īres maksa tika noteikta EUR 300,- apmērā mēnesī, visus maksājumus pēc izīrētāja rēķiniem samaksājot "izīrētāja kasē (...) vai ar pārskaitījumiem (...) uz (...) izīrētāja norēķinu kontu (...)"

2012.gada 3.janvāra Dzīvojamās telpas īres līgums ar /pers. E/, par dzīvokļa Nr.2, /adrese/, izīrēšanu. Saskaņā ar minēto Līgumu un tam sekojošām 02.07.2012., 17.07.2013., 18.07.2014. Vienošanās par dzīvojamās telpas īres līguma termiņa pagarināšanu īres maksa tika noteikta EUR 300,- apmērā mēnesī, visus maksājumus samaksājot "izīrētāja kasē (...) vai ar pārskaitījumiem (...) uz (...) izīrētāja norēķinu kontu (...)".

2015.gada 7.jūlijā starp pusēm tika noslēgts jauns Dzīvojamās telpas īres līgums ar tam sekojošu 04.07,2017. Vienošanos par dzīvojamās telpas īres līguma termiņa pagarināšanu ar identisku īres maksas apmēru, kā arī rēķina apmaksas noteikumiem.

2010.gada 15.jūnija Dzīvojamās telpas īres līgums ar /pers. H/, par dzīvokļa Nr.14, /adrese/, izīrēšanu. Saskaņā ar minēto Līgumu un tam sekojošām 14.06.2013., 22.02.2016., 15.05.2018, Vienošanās par grozījumiem dzīvojamo telpu īres līgumā īres maksa tika noteikta LVL 100,- mēnesī, kas pēc Latvijas Bankas fiksētā kursa (EUR kurss 0.702804) uz 2014.gada 1 .janvāri ir pārrēķināma EUR 142,29 apmērā. Informēju tiesu, ka minētā naudas summa noapaļota līdz pilniem centiem. Arī šim īrniekam īres samaksas kārtība ir identiska augstāk minētajiem īres līgumu noteikumiem.

2012.gada 23.marta Dzīvojamās telpas īres līgums ar /pers. J/, par dzīvokļa Nr.13, /adrese/, izīrēšanu. Saskaņā ar minēto Līgumu un tai sekojošām 03.09.2012., 01.09.2013., 08.09.2014. Vienošanās par dzīvojamās telpas īres līguma darbības pagarināšanu īres maksa tika noteikta LVL 70,90 mēnesī, kas pēc Latvijas Bankas fiksētā kursa (EUR kurss 0.702804) uz 2014.gada 1.janvāri ir pārrēķināma EUR 100,88 apmērā. Informēju tiesu, ka minētā naudas summa noapaļota līdz pilniem centiem. Attiecīgi starp pusēm 2015.gada septembrī tika noslēgts jauns Dzīvojamās telpas īres līgums, īres maksu nosakot EUR 125,- apmērā mēnesī. Arī šai īrniecei īres samaksas kārtība ir identiska augstāk minētajiem īres līgumu noteikumiem.

2011 .gada 23.maija Dzīvojamās telpas īres līgums ar /pers. K/, par dzīvokļa Nr. 8a, /adrese/, izīrēšanu. Saskaņā ar minēto Līgumu un tam sekojošu 07.06.2013. Vienošanās par grozījumiem dzīvojamās telpas īres līgumā īres maksa tika noteikta EUR 81,27 mēnesī. Attiecīgi starp pusēm 2015.gada 27.jūlijā tika noslēgts jauns Dzīvojamās telpas īres līgums, īres maksu nosakot EUR 150,- apmērā mēnesī. Ari šai īrniecei īres samaksas kārtība ir identiska augstāk minētajiem īres līgumu noteikumiem.

2014.gada 3.februāra Dzīvojamās telpas īres līgums ar /pers. L/, par dzīvokļa Nr.15,/adrese/, izīrēšanu. Saskaņā ar minēto Līgumu un tam sekojošām 09.02.2015., 28.01.2016., 31.01.2017., 05.02.2018. Vienošanās par dzīvojamās telpas īres līguma darbības termiņa atkārtotu pagarināšanu īres maksa tika noteikta EUR 71,- mēnesī. Arī šim īrniekam īres samaksas kārtība ir identiska augstāk minētajiem īres līgumu noteikumiem.

Atbilstoši starp atbildētāja un /pers. C/ 2012.gada 29.junijā noslēgtā Līguma par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu 3.10.punkta noteikumiem pārvaldniekam bija pienākums "veikt maksājumus īpašniekam ".

Laika posmā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.oktobrim, tas ir, līdz laikam, kad /pers. C/ ar atbildētāju vienojās par 2012.gada 29.jūnija Līguma par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu izbeigšanu un saistību pārņemšanu, atbildētājs periodā no 01.01.2015. līdz 01.10.2018. no īrniekiem saņēma sekojošas naudas summas: no /pers. E/ dz.nr.2 EUR 13800,00; no /pers. L/ dz.nr.15 EUR 3266,00; no /pers. K/ dz.nr.8a EUR 6487,62; no /pers. H/ dz.nr.14 EUR 6545,34; no /pers. J/ dz.nr.13 EUR 5307,04; no /pers. D/ dz.nr.6a EUR 13800,00; kopā EUR 49 206,00.

Norādīts, ka 2012.gada 29.jūnija Līguma par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu laikā /pers. C/ radās šaubas par atbildētāja godprātību, tas ir, radās aizdomas par naudas līdzekļu, kas nekustamā īpašuma īpašniekam pienācās no īrniekiem, pamatojoties uz atbildētāja noslēgtajiem dzīvojamo telpu īres līgumiem, iespējamu piesavināšanos. Izpētot /pers.C/ konta izdrukas, guvām apstiprinājumu tam, ka atbildētāja nav veikusi nevienu pārskaitījumu uz /pers. C/ kontu minētajā sakarā.

Atbildētājs nav veicis nevienu pārskaitījumu uz /pers. C/ bankas kontu minētajā sakarā.

Saskaņā ar 2012.gada 29.jūnija Līguma par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu 3.10.punktu atbildētājam bija pienākums ik gadu veikt maksājumus

no īrniekiem iekasētajām dzīvojamo telpu īres maksām tās īpašniekam /pers. C/. Ņemot vērā šī līguma saturu un skatot to kopsakarā ar Civillikuma 1652.panta pirmās daļas 3.punktu, atbildētāja rīcībā ir konstatējams nokavējums.

Pamatojoties uz prasītāju rīcībā esošo informāciju, tas ir, to, ka /pers. C/ nav saņēmis no atbildētāja nekādus naudas līdzekļus par nekustamā īpašuma /adrese/, dzīvokļu Nr.2, 6a, 8a, 13, 14 un 15 izīrēšanu, un prasības pieteikumam pievienotajiem līgumiem un Civillikuma normām, esam veikuši parāda summas par minētā nekustamā īpašuma izīrēšanu aprēķinu.

No atbildētāja nesaņemtā naudas summa par dzīvokļa Nr.2, /adrese/, izīrēšanu īrniekam /pers. E/ laika posmā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.oktobrim ir EUR 13 800,-. No atbildētāja nesaņemtā naudas summa par dzīvokļa Nr.15, /adrese/, izīrēšanu īrniekam /pers. L/ laika posmā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.oktobrim ir EUR 3 266,-. No atbildētāja nesaņemtā naudas summa par dzīvokļa Nr.8a, /adrese/, izīrēšanu īrniecei /pers. K/ laika posmā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.oktobrim ir EUR 6 487,62. No atbildētāja nesaņemtā naudas summa par dzīvokļa Nr.14, /adrese/, izīrēšanu īrniekam /pers. H/ laika posmā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.oktobrim ir EUR 6 545,34. No atbildētāja nesaņemtā naudas summa par dzīvokļa Nr.13, /adrese/, izīrēšanu īrniecei /pers. J/ laika posmā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.oktobrim ir EUR 5 307,04.

No atbildētāja nesaņemtā naudas summa par dzīvokļa Nr.6a, /adrese/, izīrēšanu īrniecei /pers. D/ laika posmā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.oktobrim ir EUR 13 800,-. Kopējais Atbildētājas parāds /pers. C/ sastāda EUR 49 206,- (četrdesmit deviņi tūkstoši divi simti seši eiro, 00 centi).

Prasība pamatota ar Civillikuma 927., 2289., 2112., 1587., 2304., 1652., 703., 1590. pantiem un tajā lūgts piedzīt no atbildētāja par labu prasītājiem parādu EUR 49 206,00, parādu sadalot vienādās daļās, katram piedzenot EUR 24603,00, piedzīt valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 10.novembra lēmumu nolemts apmierināt prasītāju pieteikumu par prasības nodrošināšanu, ierakstīta ķīlas tiesību atzīme atbildētājam piederošajam nekustamajam īpašumam /adrese A/, prasības summas EUR 49 206,00 apmērā.

Atbildētājs par prasību rakstveida paskaidrojumus iesniedzis 2020.gada 14.decembrī, kuros norāda, ka Prasītāju celto prasību neatzīst un lūdz to noraidīt. Prasītāji iesnieguši tiesā apzināti nepatiesu prasības pieteikumu nolūkā sasniegt prettiesisku mērķi - piedzīt no Atbildētājas tās iekasēto īres maksu, lai arī daļu no tās veido maksa par nekustamā īpašuma /adrese/, apsaimniekošanu, bet daļu - Atbildētājas veiktie nekustamā īpašuma nodokļu maksājumi. Naudas līdzekļu atlikumu Atbildētāja ir godprātīgi nodevusi Prasītāju rīcībā, par ko pušu starpā nav un nevar būt nekādi strīdi. Lai arī Prasītājiem nav pamata apšaubīt iepriekš minētos Atbildētājās apgalvojumus, Atbildētāja, sniedzot tiesai detalizētus paskaidrojumus, iesniegs pierādījumus, kas pierādīs šo apgalvojumu patiesumu.

2021.gada 6.aprīlī Atbildētāja tiesā iesniegusi papildus paskaidrojumus, kuros norāda, ka no 2012.gada 29.jūnija līguma par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu izrietošo attiecību regulēšanai piemērojamas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma tiesību normas, nevis Civillikuma normas par pilnvarojuma līgumu.

Prasītāji prasības pieteikumā, norādot uz 2012.gada 29.jūnija līgumu par nekustamo īpašumu gaidīšanu, sava prasījuma pamatošanai atsaucas uz Civillikuma tiesību normām, kas regulē no pilnvarojuma līguma izrietošas attiecības.

Atbildētāja vērš tiesas uzmanību, ka šāda Prasītāju pieeja ir tiesiski nepamatota, jo attiecībā uz 2012.gada starp Atbildētāju un /pers. C/ (šobrīd - mantojuma atstājēju) noslēgto līgumu par lūstamo īpašumu pārvaldīšanu, turpmāk - Līgums, ir piemērojamas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma tiesību normas, kas *nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību [..].*

Saskaņā ar Līguma priekšmetu Atbildētājas pārvaldīšanā un pārziņā tajā skaitā bija nodots nekustamais īpašums /adrese/, turpmāk - Dzīvojamā māja, kas sastāv no vairākām dzīvojamām ēkām un tām piesaistīta zemesgabala.

Līdz ar to secināms, ka no Līguma izrietošajām tiesiskajām attiecībām saistībā ar dzīvojamo māju /adrese/, pārvaldīšanu piemērojams Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma regulējums, un tikai tad, ja tonētais likums neparedz regulējumu kādam konkrētam no pārvaldīšanas attiecībām izrietošam Jautājumam, piemēro Civillikuma noteikumus par pilnvarojuma līgumu.

Atbildētāja norāda, ka Prasītāji sava prasījuma par parāda piedziņu pamatošanai atsaucas uz Līguma 3.10.punktu, norādot, ka Saskaņā ar minēto Līguma punktu Atbildētājai kā pārvaldniekam bija jāveic visi īres maksas maksājumi /pers. C/ kā Dzīvojamās mājas īpašniekam.

Atbildētāja vērš uzmanību, ka Līguma 3.10.punktā nav noteikts, tieši kādi maksājumi, par ko un kādā apmērā Atbildētājai bija jāveic /pers. C/.

Šajā konkrētajā gadījumā ir pamats uzskatīt, ka Līguma dalībnieku patiesā griba, vienojoties par Līguma 3.10.punktā ietverto nosacījumu, ir bijusi Atbildētāja kā Dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākums veikt /pers. C/ maksājumus tikai tad, ja Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas rezultātā Saimnieciskā gada noslēgumā Atbildētājas rīcībā ir naudas līdzekļu atlikums pēc Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu segšanas, no kura tad arī /pers. C/ veikt maksājumus.

Ņemot vērā dzīvē gūtos novērojumus, tajā skaitā publiskajā vidē bieži vien izskanējušo informāciju, "dzīvojamu māju apsaimniekošana reti saistās ar naudas līdzekļu atlikumu saimnieciskā gada noslēgumā, visbiežāk saimnieciskais gads tiek pabeigts ar bilanci, ka izdevumu sadaļa ir lielāka par plānoto ieņēmumu sadaļu." Līdz ar to secināms, ka ir nepamatoti uzskatīt, ka saskaņā ar Līguma 3.10.punktu Atbildētājai bija pienākums veikt /pers. C/ visus un jebkādus maksājumus pat situācijā, ja Atbildētājai saimnieciskā gada noslēgumā nebija nekāds līdzekļu atlikums pēc Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu segšanas.

Norāda, ka ja vadās pēc Prasītāju loģikas, tad Līguma 3.10.punkts tulkojams tādējādi, ka Atbildētājai kā pārvaldniekam visus Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību rezultātā no īrniekiem saņemtos naudas līdzekļus bija jāsamaksā /pers. C/, lai arī Līguma 3.10.punkts to neparedz. Savukārt Atbildētājas ieskatā, vadoties pēc loģikas likumiem, maksājumi /pers. C/ bija jāveic tikai tad, ja saimnieciskā gada noslēgumā bija izveidojies līdzekļu atlikums pēc Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu segšanas. Līdz ar to konstatējams, ka katra puse nonāk pie dažādiem minētā Līguma punkta iztulkojumiem.

Ņemot vērā konstatēto, priekšroka dodama tādam Līguma 3.10.punkta tulkojumam, kas vismazāk saista parādnieku - tātad šajā gadījumā -Atbildētāju, kas savukārt noved pie tiesiskā pamatojuma Civillikuma 1508.panta piemērošanai. Tādējādi secināms, ka no Līguma 3.10.punkta, iztulkojot to atbilstoši Civillikuma 1508.pantam un loģikas likumiem, izriet, ka Atbildētāja varēja veikt /pers.C/ Maksājumus tikai tad, ja Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību rezultātā ir veidojies līdzekļu atlikums.

Norāda, ka /pers. C/ nekad nebija cēlis iebildumus par Līguma 3.10 punkta izpildi, kā arī viņam tādi nebija, 2018.gada 5.oktobrī noslēdzot vienošanos par Līguma izbeigšanu.

Prasītāji prasības pieteikumā pareizi norada, ka, /pers. C/ un Atbildētajai vienojoties, Līgums tika izbeigts. Proti, 2018.gada 5.oktobrī starp Atbildētāju un /pers. C/ pilnvaroto pārstāvi /pers. S/, noslēgta vienošanās par Līguma izbeigšanu, turpmāk - Vienošanās, no 2018.gada 1.novembra. Vienošanā atrunāts, ka tās noslēgšanas brīdī /pers. C/ no visa nekustamā īpašuma /adrese/ vairs bija īpašumā palikušas 53523/68450 domājamās daļas, iepretim 950/1000 domājamām daļām Līguma noslēgšanas brīdī.

Tāpat arī Vienošanās preambulā norādīts, ka Līguma izbeigšanas iemesls ir nekustamā īpašuma /adrese/, tas ir, Dzīvojamās mājas, nodošana

pārvaldīšanā dzīvokļu apsaimniekotāju biedrībai /Nosaukums D/.

Līdz ar to absolūti nepamatots ir Prasītāju apgalvojums prasības pieteikuma 6.punktā, ka Vienošanās Līguma izbeigšanu noslēgta tāpēc, ka /pers. C/ radušās šaubas par Atbildētājas godprātību saistībā ar īres maksas iespējamu piesavināšanos.

Šāds Prasītāju apgalvojumus ir definējams kā neslavas celšana Atbildētājai, kas godprātīgi un bieži vien pat uz sava rēķina ilgstoši veica visu /pers. C/ piederošo īpašumu, tajā skaitā, Dzīvojamās mājas, pārvaldīšanu.

Atbildētāja vērš tiesas uzmanību, ka /pers. C/ miris 2019.gada 10.martā, ko prasības pieteikuma 1.punktā norāda arī Prasītāji. Neilgi pirms savas nāves, tas ir, 2018.gada februārī un maijā, /pers. C/ noslēdza divus dāvinājuma darījumus ar saviem radiniekiem - /pers. V/ un /pers. Z/, atsavinot sev piederošās nekustamā īpašuma /adrese/, tas ir, Dzīvojamās mājas, domājamās daļas.

Visi Šie iepriekš norādītie notikumi saistībā ar /pers. C/ piederošo nekustamo īpašumu, kas risinājušies salīdzinošu neilgi pirms viņa nāves, tajā skaitā, Līguma izbeigšana, liecina par to, ka /pers. C/ visticamāk apzinājās savas dzīves noslēguma tuvumu, kā dēļ veica juridiskas darbības ar sev piederošā īpašuma saistīto jautājumu sakārtošanu pirms savas nāves.

Jāatzīmē gan, ka visas darbības /pers. C/ vārda veica viņa pilnvarotā pārstāve /pers. S/, tāpēc var tikai izdarīt pieņēmumu, vai minētās darbības ar nekustamo īpašumu pirms /pers. C/ nāves viņam pašam bija zināmas un saprotamas.

Atbildētāja norāda, ka /pers. C/ nekad nav bijuši iebildumi un pretenzijas pret Atbildētājas veiktajām pārvaldīšanas darbībām un ar tām saistītajiem finanšu jautājumiem. Proti, /pers. C/ ne līdz Vienošanās noslēgšanai, ne arī noslēdzot Vienošanos nav pret Atbildētāju cēlis iebildumus par Līguma 3.10.punkta izpildi, tajā skaitā, saistībā ar Dzīvojamās mājas īres maksām.

Turklāt šāds strīds nevar rasties arī pašlaik, jo prasības pieteikumā norādītās īres maksas kā saņemtas un izlietotas Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai ir pilnībā iekļautas ikgadējās Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas ienākumu/izdevumu atskaitēs par periodu no 2015.gada līdz 2018.gadam, par ko /pers. C/ pilnvarotā persona /pers. S/ bija informēta un atskaites viņa ir saņēmusi. Līdz ar to /pers. C/, pieņemot atskaites bez iebildumiem, atzinis tās par pareizām un šobrīd izslēdz jebkādu iespējamību tās apstrīdēt.

Norādīts, ka /pers. C/ rīcība acīmredzot liecina par to, ka viņam nav un nebija prasījuma tiesību pret Atbildētāju, ja jau periodā no 2015.gada 1.janvāra līdz pat savai nāves dienai 2019.gada 10.martā,.tas ir, 4 gadu laikā, nebija vērsies ar iebildumiem pie Atbildētājas saistībā Līguma 3.10.punkta izpildi un pieprasījumu veikt kaut kādus maksājumus.

Līdz ar to šobrīd nav pamata uzskatīt, ka Prasītājiem kā /pers. C/ mantiniekiem ir prasījuma tiesības pret Atbildētāju par to, par ko /pers. C/ nekad nav iebildis un ko viņš nekad nav prasījis Atbildētājai izpildīt. Respektīvi, tā kā /pers. C/ nebija iebildumu un prasījuma tiesību pret Atbildētāju saistībā ar Līguma 3.10.punkta izpildi, tad nav pamata uzskatīt, ka šādas prasījuma tiesības pēkšņi ir Prasītājiem kā mantiniekiem.

Tostarp Prasītājas /pers. A/ meita /pers. S/, pamatojoties uz /pers. C/ izsniegto ģenerālpilnvaru, bija viņa pilnvarotā persona no 2015.gada 26.februāra. Pamatojoties uz minēto ģenerālpilnvaru, /pers. S/ /pers. C/ vārdā parakstīja arī Vienošanos. Ņemot vērā minēto, ir pamats izdarīt secinājumu, ka /pers. S/ kā mantinieces /pers. A/ meita nevarēja neko nezināt par Atbildētājas veiktajām pārvaldīšanas darbībām un finanšu attiecībām ar /pers. C/, par kurām /pers. C/ līdz pat savam nāves brīdim nebija cēlis iebildumus.

Turklāt Vienošanās noslēgšana bez iebildumiem un jebkādām atrunām jau vien pierāda, ka /pers. C/ arī Vienošanās noslēgšanas brīdī nebija nekādu materiālu iebildumu.

Atbildētāja norāda, ka Līguma 3.10.punkta nosacījumi ir neskaidri un nenosaka, kādi tieši maksājumi un kādā apmērā Atbildētājai bija jāmaksā /pers. C/. Proti, ir absurdi uzskatīt un apgalvot, kā to prasības pieteikumā nepamatoti dara Prasītāji, ka Atbildētājai bija jāveic /pers. C/ maksājumi, kas saņemti no Dzīvojamās mājas īrniekiem par Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu.

Ņemot vērā to, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešā daļa paredz mājas īpašnieka likumu nodrošināt pārvaldnieku ar nepieciešamo finansējumu mājas pārvaldīšanas uzdevuma likšanai, tad no īrniekiem saņemtā īres maksa ar apsaimniekošanas maksas daļu tās sastāvā tieši bija līņa Antona nodrošinātais finansējums Atbildētājai kā pārvaldniecei Dzīvojamās mājas saimniekošanas uzdevuma izpildīšanai.

Prasītāju rīcība, prasot tiesai piedzīt no Atbildētājas tās saņemto īres maksu ar apsaimniekošanas maksu, ir pretēja Civillikuma 1.pantā nostiprinātajam labas ticības principam, kas paredz, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi labā ticībā. Proti, Prasītāji, ceļot tiesā šo prasību, faktiski vēlas iedzīvoties uz Atbildētājas rēķina, pieprasot tai samaksāt no Dzīvojamās mājas īrniekiem saņemtās apsaimniekošanas maksas, kas izlietotas Dzīvojamās mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai. Šādas Prasītāju prettiesiskas ticības rezultātā izveidojas situācija, ka Atbildētāja visu Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas laiku māju ir uzturējusi par saviem līdzekļiem, tas ir, uzturējusi Prasītājiem piederošo nekustamo īpašumu /adrese/, par saviem līdzekļiem.

Norāda, ka Prasītāju aprēķinātā prasības summa ir nepamatota arī tā iemesla dēļ, ka Prasītāji prasības pieteikumā ir noklusējuši faktu, ka kopš 2018.gada 28.februāra /pers. C/ vairs nepiederēja dzīvoklis Nr.6A, kā tas izriet no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs/II daļas 1.iedaļas ieraksta 7.2. Tomēr, neskatoties uz minēto, parāda summas apmērā Prasītāji acīmredzot iekļāvuši arī par dzīvokli Nr.6A aprēķināto īres maksu par periodu no 2018.gada 28.februāra līdz 2018.gada 1.oktobrim, tātad par papildus 7 mēnešiem, lai arī dzīvoklis Nr.6A šajā periodā jau piederēja /pers. V/.

Lai arī Atbildētāja neatzīst ne prasību, ne prasības apmēru, tomēr Atbildētāja uzskata par savu Pienākumu vērst tiesas uzmanību uz vēl vienu apstākli, kas norāda uz Prasītāju negodprātīgo rīcību un vēlmi iedzīvoties uz Atbildētājas rēķina.

Tāpat arī, aprēķinot prasības summu, Prasītāji nav norādījusi, nav paskaidrojuši, kāpēc viņu Paskatā viņiem ir prasījuma tiesības pret Atbildētāju par parāda piedziņu tieši par periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1 .oktobrim. Atbildētāja šādu Prasītāju rīcību uzskata par pretēju labai ticībai, jo Prasītāji pilnībā ir atstājuši bez vērības faktu, ka laika periodā no 2012.gada līdz 2014.gadam Dzīvojamās mājas apsaimniekošana Atbildētājai ir nesusi tikai un vienīgi zaudējumus, par ko no /pers. C/ jeb viņa pilnvarotās personas /pers. S/ puses nav bijis strīds. Tiklīdz, sākot no 2015.gada līdz 2018.gadam, mājas apsaimniekošana vairs nav nesusi zaudējumus, tā Prasītāji uzskata, ka viņiem ir tiesības uz nelielo līdzekļu atlikumu daļu, ignorējot apstākli, ka Atbildētājai ir jāsedz iepriekšējo gadu zaudējumi.

Atbildētāja, izbeidzot Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, /pers. C/ pilnvarotajai personai /pers. S/ 2018.gada 28.novembrī nodeva finanšu atskaites un to kopsavilkumus par no Līguma izrietošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu, proti, par Dzīvojamo māju -/adrese/, par dzīvojamo I māju /adrese B/, par dzīvojamo māju /adrese C/.

Atskaišu saņemšanu /pers. S/ apstiprinājusi ar savu parakstu uz Atbildētājas sagatavotā kopsavilkuma par ienākumiem no iepriekš norādīto dzīvojamo māju pārvaldīšanas laika periodā no 2012.gada līdz 2018.gadam.

Kā izriet no minētā kopsavilkuma, tad Dzīvojamas mājas pārvaldīšana laika posma no 2012.gada līdz 2014.gadam Atbildētājai ir nesusi zaudējumus par kopējo summu EUR 51 031,20 (saskaitot summas ar mīnus zīmi: EUR 18707,09+EUR 27 664,67+EUR 4659,44).

Lai arī laika periodā no 2015.gada līdz 2018.gadam Atbildētāja katru Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas ik gadu ir noslēgusi ar nelielu ienākumu summu, tomēr, ņemot vērā iepriekšējo gadu lielo zaudējumu apmēru, Līguma izbeigšanas brīdī kopējā zaudējumu summa par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanu bija EUR 30734,82.

Līdz ar to ir acīmredzams, ja Prasītāju prasība vispār būtu pamatota, tad jebkurā gadījumā Atbildētājai nebūtu tiesiska pamata atmaksāt Prasītājiem

saņemto īres maksu, jo pretējā gadījumā iestātos jau iepriekš šajos paskaidrojumos aprakstītie apstākļi, ka Prasītāji faktiski pieprasa, lai Atbildētāja būtu uzturējusi viņiem piederošo īpašumu par saviem līdzekļiem. Proti, ar nelielajiem ienākumiem periodā no 2015.gada līdz 2018.gadam Atbildētāja ir dzēsusi nelielu daļu iepriekšējo gadu zaudējumus, jo Atbildētājas pienākumus neietilpa uzturēt Dzīvojamo māju par saviem līdzekļiem.

Ņemot vērā to, ka pārējo dzīvojamo māju - /adrese B/, un /adrese C/, pārvaldīšana bija nesusi ienākumus, kas nozīmēja, ka šo māju pārvaldīšana ir bijusi ar pozitīvu bilanci, kad, izbeidzot Līgumu un nododot māju pārvaldīšanu /pers. C/ jeb viņa pilnvarotajai personai /pers. S/, aprēķināts līdzekļu atlikums no visām pārvaldītajām dzīvojamām mājām.

2018.gada 28.novembrī /pers. S/ parakstītajā kopsavilkumā par nekustamo īpašumu Ienākumiem norādīts, ka starpība jeb līdzekļu atlikums ar pozitīvu bilanci ir EUR 7577,28, taču šajā aprēķinā dēļ matemātisku aprēķinu kļūdas norādītā starpības summa bija mazāka, jo patiesībā starpība bija pat lielāka - EUR 10071,07.

/datums/ Atbildētāja no /pers. S/ saņēma rakstisku pieprasījumu par norēķiniem pēc 29.06.2012. pārvaldīšanas līguma, pieprasot līdzekļu atlikumu EUR 107)71,07 pārskaitīt Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas biedrībai /Nosaukums E/, ko Atbildētāja 2019.gada 15.janvārī arī izpildīja.

Līdz ar to secināms, ka, Dzīvojamas mājas pārvaldīšana nesa zaudējumus, tomēr gala rezultātā no dzīvojamās mājas jaunais pārvaldnieks saņēma līdzekļu atlikumu. Pašreizējā Dzīvojamās mājas apsaimniekotāja biedrības /Nosaukums E/ 2019-gada peļņas un izdevumu aprēķinu, saskaņā ar kuru izdevumu jeb zaudējumu apmērs no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas ir EUR 22000,00. Minētais pierāda, ka šīs Dzīvojamās mājas pārvaldīšana un uzturēšana prasa daudz līdzekļu.

Tādējādi Prasītāji nepamatoti uzskata, ka Atbildētājai acīmredzot bija jāuztur viņiem šobrīd piederošā dzīvojamā māja par saviem līdzekļiem un no īrniekiem saņemtās īres, kuru mērķis bija mājas pārvaldīšanas darbību nodrošināšana, bija jāsamaksā /pers. C/.

Atbildētāja norāda, ka nav nekādu šaubu, ka starp /pers. C/ un Atbildētāju noslēgtais Līgums ir komercdarījums. Ja vadās pēc Prasītāju loģikas, ka Atbildētājai saskaņā ar Līguma 3.10.punktu katru gadu līdz 1.maijam bija jāveic /pers. C/ kaut kādi neidentificēti maksājumi, tad secināms, ka prasījuma noilgums aprēķināms, sākot ar 2015.gada 1.maiju un tā par katru nākamo gadu. Proti, noilguma tecējums aprēķināms par katru gadu, sākot no 1.maija, trīs gadu periodā.

Līdz ar to secināms, ka, ja kaut kādu tiesisku apsvērumu dēļ Prasītājiem ir prasījuma tiesības pret Atbildētāju, tad prasījumam par 2015.gadu noilgums iestājās 2018.gada 30.aprīlī, prasījumam par 2016.gadu noilgums iestājās 2019.gada 30.aprīlī; prasījumam par 2017.gadu noilgums iestājās 2020.gada 30.aprīlī, savukārt prasījumam par 2018.gadu noilgums iestātos 2021.gada 30.aprīlī.

Lai arī Prasītāji, ceļot tiesā prasību, it kā skaitās pārtraukuši noilgumu prasījumam, kura sākuma termiņš bija 2018.gada 1.maijs, tomēr, kā jau Atbildētāja iepriekš ir izklāstījusi, tad Prasītājiem vispār nav prasījuma tiesības, kā arī Līguma 3.10.punkts nav konkrēti noteicis, kādi tieši maksājumi un kādā apmērā Atbildētājai bija jāveic /pers. C/.

Pamatojoties uz izklāstīto, Atbildētāja lūdz tiesu noraidīt prasību un lietas izskatīšanu nozīmēt mutvārdu procesā, lai dotu iespēju argumentēt savu attieksmi.

2021.gada 14.aprīlī tiesā saņemta prasītājas /pers. A/ pilnvarotā pārstāvja /pers. F/ atsauksme par Atbildētājas sniegtajiem rakstveida paskaidrojumiem, kurā norādīts, ka atbildētājas atsauce uz Civilprocesa likuma 166.pantu ir nevietā un, tādēļ, 2021 .gada 1 .aprīlī iesniegtie rakstveida paskaidrojumi ar pielikumiem ir uzskatāmi par neiesniegtiem Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

Prasītājas pārstāvis norāda, ka šāds atbildētājas paskaidrojumu iesniegšanas termiņa kavējums liedz arī prasītājai tā likumiskās tiesības un pienākumu savlaicīgi un visaptveroši atbildēt ar atsauksmi uz atbildētājas paskaidrojumiem un iesniegt papildus pierādījumus likumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Savos 2021.gada 1.aprīļa rakstveida paskaidrojumos atbildētāja lūdz lietas izskatīšanu mutvārdu procesā, izmantojot Microsoft Teams programmu. Prasītāja neiebilst minētajam atbildētājas lūgumam un ir gatava lietas izskatīšanai jebkādā procesuālā veidā pēc tiesas ieskata.

Rakstveida paskaidrojumu 2.6.punktā atbildētāja norāda, ka starp /pers. C/ un atbildētāju noslēgtais 2012.gada 29 jūnija līgums par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu (turpmāk tekstā - Līgums) ir komercdarījums, kuram piemērojams Komerclikuma 406.panta regulējums un tādēļ ir konstatējams prasījuma noilgums, kam nepiekrīt.

Prasītāji savu prasību ir noformējuši kā parāda piedziņas prasību, kas pamatota ar Līguma 3.2., 3.7. un 3.10,punktos paredzētajiem pienākumiem un saistībām atbildētājai slēgt īres līgumus ar nomniekiem/īrniekiem, saņemt naudas līdzekļus no attiecīgajiem nomniekiem/īrniekiem un veikt attiecīgus maksājumus nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniekam pēc minēto naudas līdzekļu saņemšanas. Kā tas prasībā jau tika norādīts Civillikums uzliek par pienākumu ievērot "pacta sunt servanda" principu, bet Līguma 3.10.punktā minētais pienākums veikt maksājumus īpašniekam nav darījums, bet gan SIA "Namīpašums" pielīgtās saistības.

Atbildētāja savos rakstveida paskaidrojumos ir pareizi norādījusi uz darījuma dalībnieku gribas un mērķa noskaidrošanas būtiskumu, taču veikusi tā subjektīvu un vienpusēju iztulkošanu un interpretāciju. Vēlos vērst tiesas uzmanību, ka, izvērtējot Līguma raksturu un saturu, ir skaidrs, ka nekustamo īpašumu īpašnieks ir vēlējies pilnvarot SIA "Namīpašums" rīkoties ar tajā uzskaitītajiem nekustamajiem īpašumiem īpašnieka interesēs, tas ir, Līgumam piemīt dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumam raksturīgās pazīmes. Attiecīgi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.pants paredz pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu". Tādējādi pārvaldīšanas attiecības ir pakļautas arī Civillikuma 1895.pantā noteiktajam noilgumam.

Par nepamatotu uzskatāms arī atbildētājas paskaidrojumu 2.2.punktā izteiktais par to, ka Līguma 3.10.punktā nav noteikts, tieši kādi maksājumi, par ko un kādā apmērā Atbildētājai bija jāveic /pers. C/. Šāds viedoklis, manuprāt, ir nepamatots, par cik vienīgie ienākumi, kādus pārvaldnieks varētu saņemt Līguma sakarā un, attiecīgi, arī tālāk nodot nekustamā īpašuma īpašniekam, ir ienākumi no īrniekiem un nomniekiem pēc noslēgtiem nekustamā īpašuma /adrese/, līgumiem.

Nepiekrīt paskaidrojumos izteiktajam apgalvojumam, ka /pers. C/ nekad nebija cēlis iebildumus par Līguma 3.10.punkta izpildi. Dara tiesai zināmu, ka /pers. C/ dzīves laikā Atbildētājai tika nosūtītas divas vēstules - 2018.gada 17.decembrī un 2019.gada 9.janvārī. Minēto vēstuļu nosūtīšanas mērķis bija iegūt no atbildētājas informāciju par finanšu ieņēmumiem un izdevumiem saistībā ar /pers. C/ piederošo nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. Vēl pirms šo oficiālo vēstuļu nosūtīšanas notika mutiskas sarunas ar SIA "Namīpašums" valdes locekli /pers. U/, kā arī, paralēli tika nosūtītas elektroniskā pasta vēstules ar vairākkārtīgiem lūgumiem iesniegt finanšu dokumentus, kas sniegtu pārskatāmu un pamatotu informāciju par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, ieņēmumiem un izdevumiem, tajā skaitā par maksājumiem īpašniekam. Nav šaubu, ka /pers. C/ pilnvarotās personas savulaik izteiktie lūgumi iesniegt finanšu dokumentus ir saprotami kā pietiekoši skaidri izteikta neuzticība SIA "Namīpašums" attiecībā uz tās līdzšinējām ar īpašumu pārvaldīšanu saistītajām darbībām. No sarakstes arī ir redzams, ka atbildētājas pārstāvis vilcināja dokumentu iesniegšanas procesu.

Par vēlēšanos noskaidrot apsaimniekotāja SIA "Namīpašums" patieso ieņēmumu un izdevumu apmēru liecina arī /pers. C/ pilnvarotās personas /pers. S/ noslēgtais līgums ar revidentu SIA /Nosaukums B/, kura mērķis bija "(...)saņemto dokumentu/finanšu pārskatu padziļinātu pārbaudi ar mērķi noskaidrot SIA /Nosaukums A/ darbības atbilstību 202.gada 29.jūnijā starp /pers. C/ un SIA "Namīpašums " noslēgtā līguma par nekustamo īpašumu, pārvaldīšanu nosacījumiem un Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām(...) ".

Šajā sakarā nepiekrīt arī atbildētājas izteiktajam apgalvojumam, ka /pers. C/, pieņemot atskaites bez iebildumiem, ir atzinis tās par pareizām.

Faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskati ir vienpusēji parakstīti. Ņemot vērā faktu, ka šie pārskati netika pievienoti pierādījumu statusā jau sākotnējiem atbildētāja 2020.gada 14.decembra sastādītajiem paskaidrojumiem, apšaubu to izcelsmes laiku, vietu un tādējādi arī to saturu pēc būtības. Minētie pārskati ir apstrīdami arī tādēļ, ka tiem nav pievienoti, piemēram, izdevumus attaisnojošie dokumenti, kā arī augstāk minētās informācijas savlaicīgas nesniegšanas pēc pieprasījuma nekustama īpašnieka pilnvarotajai personai un revidentam dēļ.

Izsaka iebildumus arī uz rakstveida paskaidrojumos 2.3.1.punktā minēto, ka Līguma izbeigšanas iemesls ir bijis nekustamā īpašuma /adrese/, nodošana pārvaldīšanā Dzīvokļu apsaimniekotāju biedrībai /Nosaukums E/, tādējādi atbildētājai apšaubot prasītāju apgalvojumu par /pers. C/ aizdomām attiecībā uz atbildētājas godprātību saistībā ar īpašumu pārvaldīšanu. Minētais neatbilst patiesībai. Vēlreiz apstiprināšu, ka šādas aizdomas par naudas līdzekļu iespējamu piesavināšanos no atbildētājas puses īpašniekam radās vēl dzīvam esam, ko apliecina atsauksmei uz paskaidrojumiem pievienotie pielikumi. Tāpat norādīšu, ka, parakstot 2018.gada 5.oktobra Vienošanos par Līguma izbeigšanu, nav vienlaicīgi prezumējams, ka tā parakstītājām pusēm nav bijuši iebildumi un/vai pretenzijas pret otru saistībā ar Līguma izpildi pretēji atbildētājas paskaidrojumos paustajam. Civillikuma 1431.panta saturs, uz kuru atsaucas atbildētāja, attiecas uz Vienošanās parakstīšanas faktu jeb piekrišanu Vienošanās atspoguļotajiem faktiem, taču tas nekādā gadījumā neapstiprina iebildumu un/vai pretenziju neesamību Līguma izpildes sakarā. Bez tam atgādināšu, ka ar minēto Vienošanos par Līguma izbeigšanu, tika izbeigts viss 2012.gada 29.jūnija Līgums par visu /pers. C/ piederošo nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. Ja atbildētājs būtu godprātīgi veicis visas sev uzticētās pārvaldīšanas darbības attiecībā uz visiem tā pārvaldībā nodotajiem nekustamajiem īpašumiem, pietiktu, iespējams, ar Līguma izbeigšanu tikai kādā tā daļā.

Nepamatots ir arī atbildētājas paskaidrojumos norādītais, ka tā 2019.gada 15 janvārī pārskaitījusi EUR 10071,08 Dzīvokļu apsaimniekotāju biedrībai /Nosaukums E/ pamatojoties uz /pers. S/ rakstisku pieprasījumu.

Vēlos vērst tiesas uzmanību, ka Dzīvokļu apsaimniekotāju biedrība /Nosaukums E/nav civilprocesuālo tiesību un pienākumu subjekts šajā civillietā, tādēļ uz prasītāju šis apgalvojums un/vai jebkādi citi SIA "Namīpašums" veiktie maksājumi biedrībai neattiecas. Vēlreiz uzsvēršu, ka prasība pēc būtības ir par parāda piedziņu, kas atbildētājai izveidojies pēc īres līgumu ar īrniekiem noslēgšanas, naudas no īrniekiem saņemšanas un tās nenodošanas nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniekam. Līdz ar minēto arī atbildētājas izteiktās norādes attiecībā uz finanšu rādītāju un izdevumu apjomu jaunajam pārvaldniekam pēc nekustamā īpašuma /adrese/, pārvaldīšanas uzdevuma pārņemšanas neattiecas uz šo lietu.

Papildus norādīšu, ka SIA "Namīpašums" minētā maksājuma mērķī ir norādījis "atlīdzība par /pers. B/ nekustamo īpašumu pārvaldīšanu", kas tiešā veidā pierāda, ka atbildētāja savas saistības pēc Līguma atzīst un ir uzskatījusi par aktuālām arī vēl maksājuma veikšanas brīdī 2019.gadā, neskatoties uz savos paskaidrojumos paustajiem iebildumiem attiecībā uz maksāšanas pienākuma noilgumu.

Nepamatots ir atbildētājas paskaidrojumos 2.4. izteiktais apgalvojums par to, ka *prasītāji nav pierādījuši prasības summas apmēru un līdz ar to nav pierādījuši arī sava prasījuma pamatotība.*

Parāds EUR 49 206, 00 apmērā radies, atbildētājai nepildot savas ar Līgumu pielīgtās saistības - nodot īres maksu nekustamā īpašuma īpašniekam. Prasības pieteikumam tika pievienoti konkrēti, bet ne visi, starp SIA "Namīpašums" un īrniekiem un nomniekiem noslēgtie īres līgumi, tā pievienots to kopējais aprēķins - naudas summas, kādas atbildētāja ir saņēmusi no īrniekiem laika posmā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.oktobrim.

Pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu, lieta nozīmēta izskatīšanai rakstveida procesā 2021.gada 17.maijā, par ko lietas dalībnieki tika informēti 2021.gada 15.aprīlī, vienlaikus nosakot, ka datums, kad noteikta lietas izskatīšana rakstveida procesā, ir uzskatāms par nolēmuma sastādīšanas datumu.

2021.gada 5.maijā tiesā saņemta Atbildētājas atsauksme uz /pers. A/ atsauksmi, kurā norādīts, ka Prasītājas apgalvojums, ka starp Atbildētāju un /pers. C/ noslēgts pārvadāšanas līgums nav uzskatāms par komercdarījumu ir nepamatots, jo neatkarīgi no tā, vai no pārvaldīšanas līguma izrietošās attiecības regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma vai Civillikuma normas, tas negroza to, ka šis darījums tas ir komercdarījums.

Ir acīmredzams, ka Prasītāja jeb tās pārstāvis nav iepazinies ar komercdarījuma definīciju vai arī neizprot tās saturu, jo komercdarījumi ir komersanta tiesiskie darījumi, kas saistīti ar komercdarbību (Komerclikuma 388.pants). Ņemot vērā to, ka Atbildētājas LR Uzņēmumu reģistrā reģistrētais saimnieciskās darbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, tad nav pamata apšaubīt, ka Atbildētājas ar /pers. C/ noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir komercdarījums, jo saistīts ar tās komercdarbību.

Minētais secinājums savukārt noved pie nākamā secinājuma, proti, ka attiecībā uz komercdarījumiem, proti, no tiem izrietošajiem prasījumiem, ir piemērojams Komerclikuma 406.pantā paredzētais noilguma termiņš, nevis Civillikuma 1895.pantā noteiktais noilgums, kā to nepareizi uzskata Prasītāja.

Tāpat arī juridiski nekorekts ir Prasītājas apgalvojums, ka pienākums veikt maksājumus nav darījums, bet gan Atbildētājas pielīgtās saistības. Acīmredzot, Prasītāja nav arī izpratusi vai iepazinusies ar Civillikuma 1402.pantu, kas paredz, ka saistību tiesība rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības vai pēc likuma.

Prasītājas iebildums, ka biedrības /Nosaukums E/ nav lietas dalībniece un uz Prasītāju neattiecas Atbildētājas veiktais maksājums biedrībai, ir pilnībā nepamatots un Atbildētājas ieskatā ir tulkojams kā Prasītājas izvairīšanās atzīt to, ka, izbeidzot pārvaldīšanas līgumu, Atbildētāja ir veikusi norēķinus ar /pers. C/. Vadoties pēc Prasītājas loģikas, viņa šobrīd noliedz savas meitas /pers. S/, kura bija /pers. C/ pilnvarotā pārstāve, darbības, pieprasot Atbildētājai naudas līdzekļu atlikumu no nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pārskaitīt biedrībai /Nosaukums E/, kas cita starpā šobrīd apsaimnieko nekustamo īpašumu /adrese/.

Respektīvi, Atbildētāja, izbeidzot pārvaldīšanas līgumu, pilnībā ir veikusi visus norēķinus ar /pers. C/, pēc /pers. S/ pieprasījuma pārskaitot /pers. C/ pienākošos naudas līdzekļus viņam piederošā nekustamā īpašuma /adrese/, apsaimniekotājam -biedrībai /Nosaukums E/

Līdz ar to Prasītāja nepamatoti uzskata, ka šim Atbildētājas norādītājam un arī pierādītajam apstāklim nav nozīmes lietas izšķiršanā. Tāpat arī nav izprotama Prasītājas nostāja, kāpēc biedrībai /Nosaukums E/būtu jābūt šīs lietas dalībniecei, lai Atbildētāja būtu tiesīga pierādīt, ka savas saistības pret /pers. C/ atbilstoši viņa pārstāves norādījumiem ir izpildījusi.

Atbildētājas ieskatā Šie apstākļi vistiešāk attiecas uz šo lietu, jo pierāda, ka Atbildētāja visu naudas līdzekļu atlikumu, izbeidzot visu pārvaldīšanas līgumā norādīto nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, ir nodevusi /pers. C/, tas ir, pēc viņa norādījumiem - apsaimniekotāja, kas turpinās apsaimniekot nekustamo īpašumu /adrese/.

Šāds Prasītājas apgalvojums acīmredzot ir vērsts uz to, lai pēc iespējas atvairītu faktu, ka Atbildētājas savas saistības ir izpildījusi, bet Prasītājai kopā ar prasītāju /pers. B/ vispār nav prasījuma tiesību pret Atbildētāju. Līdz ar to Prasītāja acīmredzot ir bijusi spiesta atsauksmē izteikt šādu nepamatotu apgalvojumu ar mērķi izvairīties no atbildības par nepamatoti celtu prasību.

Savukārt attiecība par Prasītājas apgalvojumu, ka ar prasību ir pierādīta prasības summa, Atbildētājā konstatē, ka Prasītāja joprojām atstāj bez ievērības Atbildētājas argumentu, ka atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (likums, kas bija spēkā laikā, kas Atbildētāja apsaimniekoja nekustamo īpašumu /adrese/) īres maksu veido apsaimniekošanas maksa, kas nepieciešama dzīvojamās mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai un ka, vadoties pēc loģikas, Atbildētājai ne pie kādiem apstākļiem nebija pienākums pārskaitīt /pers. C/ visas saņemtās īres maksas.

Turklāt Atbildētāja ir pierādījusi, ka dzīvojamās mājas apsaimniekošana saistījās ar izdevumiem jeb zaudējumiem, kas segti no nākamo gadu ienākumiem. Prasītāja absolūti nepamatoti uzskata, ka Atbildētājai bija pienākums viņai jau Šobrīd piederošo nekustamo īpašumu /adrese/, uzturēt par saviem līdzekļiem, visu saņemto īres maksu, tajā skaitā, ar apsaimniekošanas maksu, bija pienākums pilnībā nodot /pers. C/ rīcība. Ņemot vērā minēto,

Atbildētāja lūdz prasību noraidīt.

Papildus pierādījumi vai lūgumi līdz lietas izskatīšanai rakstveida procesā nav iesniegti, kā arī noraidījums tiesnesim nav pieteikts.

Motīvu daļa

Tiesa, pārbaudot lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir apmierināma.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektajā daļā ir noteikts, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Prasītāji tiesā iesniegtajā prasības pieteikumā lūguši piedzīt no Atbildētāja parādu 49 206,00 EUR apmērā.

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

Atbilstoši Civillikuma 1511.panta prasībām līgums plašākā nozīmē ir ikkatra vairāku personu savstarpēja vienošanās par kādu tiesisku attiecību nodibināšanu, pārgrozīšanu vai izbeigšanu.

Pie katra saistību līguma būtības pieder vienas puses apsolījums un tā pieņemšana no otras puses, vai savstarpējs apsolījums un tā pieņemšana no abām pusēm, kā to noteic Civillikuma 1512.pants.

No lietai pievienotajiem dokumentiem redzams, ka /pers. C/ (miris 2019.gada 10.martā) 2012.gada 29.jūnijā noslēdzis ar Atbildētāju Līgumu par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu (turpmāk – Līgums) , saskaņā ar kuru Atbildētājas pārvaldīšanā un pārziņā nodeva nekustamos īpašumus, tajā skaitā 950/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/. (lietas 19.-21.lpp.).

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka starp pusēm ir izveidojušās un pastāv saistību tiesiskās attiecības.

Civillikuma 1587.pants noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma.

No lietai pievienotās Mantojuma apliecības ar reģistra Nr.4743. redzams, ka Prasītāji apstiprināti uz miršā /pers. C/ atstāto mantojumu un to pieņēmuši, tajā skaitā uz 53523/68450 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/. (lietas 17.-18.lpp.)

/pers. C/ un Atbildētāja, noslēgtajā Līgumā 3.2. punktā vienojās, ka Atbildētājam ir pienākumi un tiesības Īpašnieka vārdā slēgt un izbeigt saimnieciska rakstura līgumus, t.sk. ar dažādu pakalpojumu sniedzējiem, slēgt un izbeigt īres un nomas līgumus par nekustami īpašumu, to daļu izmantošanu, savukārt Līguma 3.7.punktā puses vienojās, ka Atbildētājam ir pienākumi un tiesības saņemt naudas līdzekļus par Īpašnieka Īpašumu izīrēšanu un iznomāšanu, veikt īpašumu uzturēšanai izlietoto līdzekļu uzskaiti.

Lietā nav strīda, ka Atbildētāja bija noslēgusi sekojošus Dzīvojamās telpas īres līgumus un Vienošanās: 1) 2014.gada 7.novembrī ar /pers. D/ (lietas 22.-26., 27.); 2) 2012.gada 3.janvārī ar /pers. E/ (lietas 28.-32., 33., 34., 35.); 3) 2015.gada 7.jūlijā ar /pers. E/ (lietas 36.-41., 42.); 4) 2010.gada 15.jūnijā ar /pers. H/ (lietas 43.-47., 48., 49., 50.); 5) 2012.gada 23.martā ar /pers. J/ (lietas 51.-54., 55., 56., 57.); 6) 2015.gada 9.septembrī ar /pers. J/ (lietas 58.-62., 63.); 7) 2011.gada 23.maijā ar /pers. K/ (lietas 64.-68., 69.); 8) 2015.gada 27.jūlijā ar /pers. K/ (lietas 70.-74., 75.); 9) 2014.gada 3.februārī ar /pers. L/ (lietas 76.-79., 80., 81., 82., 83.).

Nav arī strīda, ka 2018.gada 5.oktobrī Atbildētāja un /pers. C/ pilnvarotā pārstāve /pers. S/ parakstīja Vienošanos par Līguma izbeigšanu, saskaņā ar kuru tika izbeigts 2012.gada 29.jūnijā noslēgtais Līgums par visu Īpašnieka mantoto nekustamo īpašumu, tai skaitā, arī par /adrese/ nekustamā īpašuma domājamo daļu pārvaldīšanu (lietas 84.-85.)

Pušu starpā pastāv strīds par Līguma 3.10.punkta tulkojumu, kur noteikts, ka pēc Pārvaldnieka (Atbildētāja) atskaites apstiprināšanas par iepriekšējā kalendārā gada rezultātiem, pārvaldot un apsaimniekojot Īpašumus, laikā līdz nākamā gada 1.maijam veikt maksājumus Īpašniekam (/pers. C/).

Lai arī Atbildētājs uzskata, ka maksājumi /pers. C/ bija jāveic tikai tad, ja saimnieciskā gada noslēgumā bija izveidojies līdzekļu atlikums pēc Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu segšanas, savukārt Prasītāji norāda, ka Atbildētājam bija pienākums "veikt maksājumus īpašniekam" un Atbildētāja Līguma darbības laikā Atbildētāja nav veikusi nevienu maksājumu /pers. C/, kas liecina par Atbildētājas negodprātību, tomēr tiesa atzīst, ka Atbildētāja civillietai nav pievienojusi nevienu pierādījumu savām iebildēm, ka saņemtie naudas līdzekļi no īrniekiem pilnā apmērā tika izlietoti Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līdzekļu segšanai. Tāpat, no civillietai pievienotajiem Atbildētāja iesniegtajiem ieņēmumu, izdevumu pārskatiem par 2012.-2018. gadu dzīvojamai mājai /adrese/, nav iespējams konstatēt, kādas darbības veiktas dzīvojamās mājas apsaimniekošanai, kāda naudas summa tikusi novirzīta dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumu segšanai un kāds ir atlikums pēc apsaimniekošanas izdevumu segšanas. (lietas 197., 199., 201., 203., 205., 207., 209.) Līdz ar to tiesa Atbildētāja iebildumus atzīt par nepamatotiem.

Tiesa atzīst, ka nav pamata piemērot citus Civillikuma noteikumus par darījumu tulkošanu, kā vien Civillikuma 1504.pantu, kas noteic, ka, darījumu iztulkojot, jāskatās uz darījumā lietoto vārdu nozīmi, un, ja tie nav divējādi saprotami, tad tie cieši jāievēro, ja vien nepierāda, ka tie nesaskan ar dalībnieku gribu. Šī norma konkrēti norāda, ka Atbildētājam ir pierādīšanas pienākums par to, ka Līgumā iekļautais 3.10.punkts nesaskanēja ar viņa gribu līgumu noslēgšanas brīdī vai ka viņš maldināts.

Līgumā 3.10.punktā iekļautais noteikums "veikt maksājumus Īpašniekam" izteikts skaidri un tas nepārprotami noteic, ka Atbildētājai bija jāveic maksājumi /pers. C/. Parakstot līgumu, Atbildētāja ir piekritusi Līguma noteikumiem un atzinusi tos par saistošiem. Tādējādi, tiesa atzīst, ka Prasītāji cēluši prasību pamatoti pret Atbildētāju.

Atbildētāja prasībā norāda, ka noslēgtais Līgums ir komercdarījums, noilgums aprēķināms, sākot ar 2015.gada 1.maiju un tā par katru nākamo gadu. Uzskata, ka noilguma tecējums aprēķināms par katru gadu, sākot no 1.maija, trīs gadu periodā. Prasījumam par 2015.gadu noilgums iestājas 2018.gada 30.aprīlī, prasījumam par 2016.gadu noilgums iestājas 2019.gada 30.aprīlī, prasījumam par 2017.gadu noilgums iestājas 2020.gada 30.aprīlī, savukārt prasījumam par 2018.gadu noilgums iestātos 2021.gada 30.aprīlī, kā dēļ piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilgums.

Atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus savam apgalvojumam, ka /pers. C/ VID būtu bijis reģistrēts kā saimnieciskās darbības veicējs izīrējot sev piederošos īpašumus.

Komerclikuma 388.pants noteic, ka komercdarījumi ir komersanta tiesiskie darījumi, kas saistīti ar komercdarbību.

Komerclikuma 406.pants runā par trīs gadu noilgumu no komercdarījuma izrietošajos prasījumos. Līdz ar to ir noskaidrojams, vai /pers. C/ ir bijis komersants, vai pušu starpā ir bijis noslēgts tiesisks komercdarījums.

Komerclikuma 1.panta pirmā daļa noteic, ka komersants ir komercreģistrā ierakstīta fiziskā persona (individuālais komersants) vai komercsabiedrība (personālsabiedrība un kapitālsabiedrība). Komerclikuma 2.panta izpratnē tikai saimnieciskā darbība, kas veikta, izmantojot komercreģistrā ierakstīto firmu, ja komersants ir ierakstīts komercreģistrā, ir atzīstama par komercdarbību.

Lietā nav iegūti pierādījumi, ka /pers. C/ būtu bijis ierakstīts komercreģistrā līdz ar to tiesa atzīst, ka lietā nav piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilgums.

Tiesa nevar piekrist Atbildētājas norādītajam, ka /pers. C/ ne līdz Vienošanās noslēgšanai, ne arī noslēdzot Vienošanos nav pret Atbildētāju cēlis

iebildumus par Līguma 3.10. punkta izpildi, jo no Prasītājas pārstāvja pievienotajiem rakstveida pierādījumiem – 2018.gada 17.decembra vēstules un 2019.gada 9.janvāra vēstules Atbildētājai (1.sēj. l.l.240; 241.-242.) redzams, ka Prasītāja vēlas organizēt Atbildētājas saņemto finanšu līdzekļu pārbaudi saistībā ar Līgumā minēto nekustamo īpašumu pārvaldi, ko uztic zvērinātu revidentu komercsabiedrībai SIA /Nosaukums B/, kā arī lūdz nodrošināt pārbaudei nepieciešamo informāciju un dokumentus, kas tiesas ieskatā norāda uz to, ka Prasītājai varētu būt bijušas aizdomas par negodprātīgu iegūto līdzekļu izlietojumu.

Arī pati Prasītāja rakstveida paskaidrojumos atzīst, ka minēto vēstuļu nosūtīšanas mērķis bija iegūt no atbildētājas informāciju par finanšu ieņēmumiem un izdevumiem saistībā ar /pers. C/ piederošo nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un Atbildētājas pārstāvis ir vilcinājis dokumentu iesniegšanas procesu.

Atbilstoši Civillikuma 1590.panta prasībām katrai pusei ir pret otru prasības tiesība par līguma izpildīšanu. Parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas, kā to paredz Civillikuma 1652.pants.

Atbilstoši Civillikuma 1838.pantam to, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo. Atbildētāja ir apstrīdējusi prasības pieteikumā norādītos faktus, norādot, ka Prasītāji nav iesnieguši pierādījums prasījuma pamatotībai, tomēr tiesa atzīst, ka Atbildētāja nav iesniegusi tādus pierādījumus, kas ļautu izdarīt secinājumus par to, ka Atbildētāja līdz lietas izskatīšanai būtu veicis parāda samaksu pilnībā vai kādā tā daļā. Tāpat nav pierādījusi, ka Prasītāju celtā prasība nav pamatota.

Tādējādi, ņemot vērā lietas izskatīšanas laikā konstatēto faktu, ka Atbildētāja nav izpildījusi savas no pušu starpā noslēgtā Līguma izrietošās saistības, un nav veikusi samaksu no saņemtās īres naudas tiesa atzīst, ka prasība par parāda piedziņu ir pamatota un apmierināma, un no atbildētājas par labu prasītājie piedzenams parāds 49 206,00 EUR apmērā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 195.pantam, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa norāda prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus, minot arī to apmēru.

Saskaņā ar Civillikuma 1765.panta otro daļu prasītājam nosakāmas tiesības par laiku no sprieduma pasludināšanas dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) tas ir, galējās procentu likmes, ko Eiropas Centrālā banka piemērojusi savās pirms attiecīgā pusgada pirmās kalendāra dienas veiktajās pēdējās galvenajās refinansēšanas operācijās, no nesamaksātās pamatparāda pamatsummas 49 206,00 EUR, ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus, līdz ar to prasītāja samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva 1531,98 EUR , valsts nodeva par prasības nodrošināšanu 246,03 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,54 EUR, kurus prasītāji samaksājuši, iesniedzot prasības pieteikumu tiesā, piedzenami no atbildētājas par labu prasītājiem.

Civilprocesa likuma 204.[1] pants noteic, ka, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Ņemot vērā minēto, tiesa nosaka atbildētājam termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 41., 42., 97., 189. 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda:

/pers. A/ un /pers. B/ prasību apmierināt.

Piedzīt no SIA /Nosaukums A/, reģ.Nr./reģistrācijas numurs/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, parādu EUR 24 603,00 (divdesmit četri tūkstoši seši simti trīs eiro un 00 centi) apmērā, kas iemaksājams AS /Nosaukums C/ kontā Nr. /numurs/.

Piedzīt no SIA /Nosaukums A/, reģ.Nr./reģistrācijas numurs/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, parādu EUR 24 603,00 (divdesmit četri tūkstoši seši simti trīs eiro un 00 centi) apmērā, kas iemaksājams AS /Nosaukums D/ kontā Nr. /numurs/.

Piedzīt no SIA /Nosaukums A/, reģ.Nr./reģistrācijas numurs/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus EUR 1785,55 (viens tūkstotis septiņi simti astoņdesmit pieci eiro un 55 centi) apmērā.

Tiesas izdevumi par labu prasītājiem iemaksājami Dzīvokļu apsaimniekotāju biedrības /Nosaukums E/norēķinu kontā AS /Nosaukums D/ Nr./numurs/.

Noteikt /pers. A/ un /pers. B/ tiesības par laiku no sprieduma pasludināšanas dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no SIA /Nosaukums A/ likumiskos procentus – sešus procentpunktu apmērā virs procentu pamatlikmes, tas ir, galējās procentu likmes, ko Eiropas Centrālā banka piemērojusi savās pirms attiecīgā pusgada pirmās kalendāra dienas veiktajās pēdējās galvenajās refinansēšanas operācijās, no nesamaksātās pamatparāda pamatsummas 49 206,00 EUR, ņemot vērā ņemot vērā ar spriedumu piedzīto likumisko nokavējuma procentu apmēru un Civillikuma 1763.pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Noteikt SIA/Nosaukums A/sprieduma labprātīgai izpildei termiņu – 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Tiesnesis (paraksts) I.Dzenis

NORAKSTS PAREIZS

Tiesnesis I.Dzenis

Rīga, 2021.gada 17.maijā