Lieta Nr.C28294016
ECLI:LV:RAT:2018:1227.C28294016.9.S
CA-3428/6, 2018.g.

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2018.gada 27.decembrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja Dz. Zvaigznekalna- Žagare,
tiesnese Ž.Žimante,
tiesnese I.Ramane,
ar sekretāri I.Pelēkzirni,

piedaloties SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotajam pārstāvim /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/,

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulv. 34 izskatīja civillietu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. E/ un /pers. F/ par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu, sakarā ar /pers. E/ un /pers. F/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2018.gada 24.maija spriedumu, un

konstatēja:

2016.gada 14.jūlijā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesā cēla prasību pret /pers. E/ un /pers. F/ par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu, kurā, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 3., 8., 10., 12., 35.pantu, Civillikuma 1402., 1651., 1652., 1753., 1756., 1759., 1765.pantu, lūdza piedzīt no katra atbildētāja pamatparādu par laiku no 2013.gada 30.maija līdz 2016.gada 30.jūnijam 1 505,20 *euro*, līgumsodu 150,52 *euro* un likumiskos procentus par šo laika periodu 35,47 *euro*.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāja apsaimnieko māju /adrese/, kur atbildētājiem no 2013.gada 30.maija reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Nr.1, katram ½ domājamās daļas apmērā. 2015.gada 12.oktobrī starp pusēm noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums. Atbildētāji nav norēķinājušies par saņemtajiem pakalpojumiem un ir izveidojies parāds.

2016.gada 17.augustā tiesā saņemti atbildētāju paskaidrojumi, kuros viņi prasību neatzīst, norādot šādus apsvērumus.

Administratīvajai ēkai, kurā īpašums pieder atbildētājiem, nav komunālo parādu un prasītāja to neapsaimnieko. Visus maksājumus kopīpašnieki apmaksā personīgi, jo līgumi ir slēgti personīgi un rēķinus saņem personīgi, arī ēku īpašnieki apsaimnieko un uztur paši. Administratīvā ēka ir funkcionāli atsevišķi atdalīta divstāvu koka ēka, sliktā stāvoklī. No prasītājas rēķina secina, ka apsaimniekošanas maksa tiek pieprasīta par dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanu. No 2000.gada pastāv mutiska vienošanās starp dzīvojamās mājas un administratīvās ēkas kopīpašniekiem par dalītu īpašuma apsaimniekošanu. Prasītāja apsaimnieko dzīvojamo ēku, bet atbildētāju ēkai nav sniegusi nevienu pārvaldīšanas un uzturēšanas pakalpojumu.

2017.gada 8.maijā atbildētāji tiesā iesniedza paskaidrojumu papildinājumus, ka daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums, kas 2009.gada 1.jūlijā noslēgts starp prasītāju un dzīvokļu īpašnieku biedrību „/Nosaukums/", ir spēkā līdz 2011.gada 1.jūlijam, uz 2013.gada 30.maiju līgums nav spēkā.

2018.gada 6.februārī tiesā saņemti atbildētāju paskaidrojumu papildinājumi, ka dzīvojamās mājas tehnisko apkopi un remontdarbus daļēji nodrošina SIA „NIA nami", pārējās inženiertehniskās komunikācijas apkopi un remontdarbus veic kopīpašnieki. Ēkas apsekošana nav notikusi 10 gadus, kaut tā veicama divas reizes gadā.

Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2018.gada 24.maija spriedumu prasība apmierināta daļēji, no atbildētājiem prasītājas labā solidāri piedzīts parāds par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu par laiku no 2013.gada 30.maija līdz 2016.gada 30.jūnijam 2 772,39 *euro*, līgumsods par šo laika periodu 277,24 *euro* un tiesas izdevumi 360,13 *euro*, kopā 3 409,76 *euro*; noraidīta prasība daļā par pamatparāda 238 *euro*, līgumsoda 23,80 *euro* un likumisko procentu 70,95 *euro* piedziņu; prasītājai noteiktas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6 % gadā no parāda pamatsummas; no atbildētājiem solidāri valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,17 *euro*, spriedumā ietverot šādus motīvus.

Norādot uz Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu par pierādīšanas pienākumu, atzīts, ka prasītāja izveidota, apvienojot vairākas Rīgas pašvaldības SIA, t.sk., SIA „Rīgas centra apsaimniekotājs", kuras saistību un tiesību pārņēmēja ir prasītāja.

Saskaņā ar 2009.gada 1.jūlija Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu un 2015.gada 12.oktobra Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu Nr.6-12/6810 prasītāja apsaimnieko īpašumu /adrese/, kas sastāv no zemesgabala, 4 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, administratīvās ēkas, garāžas un noliktavas, kur atbildētājiem pieder īpašums administratīvajā ēkā. Dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, nav pilnvarojuši citu personu pārvaldīt un apsaimniekot māju, līdz ar to apsaimniekot un uzturēt māju ir prasītājas pienākums.

2013.gada 6.jūnijā atbildētājiem reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs A/. /pers. E/ pievienojusies 2015.gada 12.oktobra Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumam Nr.6-12/6810 ar atrunu, ka administratīvās ēkas īpašnieki noslēdz šo līgumu daļēji par pakalpojumiem, kuri tiek saņemti administratīvajai ēkai un zemes gabalam, kas ir teritorijas apkopšana un elektroapgādes sistēmas apkalpošana. Saskaņā ar Civillikuma 1533.pantu līgums ir galīgi noslēgts un tiesīgs.

Ministru kabineta noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" (turpmāk arī MK noteikumi Nr.1014), kas bija spēkā parāda rašanās laikā, 2.punkts noteica noteikumu piemērošanu dzīvojamā mājā, kuru dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai īpašnieku pilnvarota persona nav pārņēmusi pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, īpašnieki nav lēmuši par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un noteikuši maksu par to.

Īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamo ēku pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, tāpēc piemērojami šie noteikumi, kuru 10., 12. un 14.punkts nosaka kārtību, kādā dzīvokļa īpašniekam tiek paziņots par aprēķināto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu, bet īpašnieku kopsapulce pieņem lēmumu par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas un mājai nepieciešamo remontdarbu plāna apstiprināšanu nākamajiem periodiem.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu, panta otrās daļas 7., 8., 9.punktā noteikts, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par: kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu; atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam; dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību.

No lietas izriet, ka dzīvokļu īpašnieki kopsapulces šajā jautājumā nav sasaukuši, tāpēc pārvaldnieka aprēķinātā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa stājās spēkā attiecīgā gada 1.janvārī un atbildētājiem nav pamata un tiesību to apstrīdēt. Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa tiek noteikta saskaņā ar MK noteikumiem Nr.1014 un MK noteikumiem Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi". Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmā daļa noteic īpašnieka pienākumu piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, bet trešā daļa paredz īpašnieka pienākumu norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem.

Atbildētāji apgalvo, ka nav saņēmuši prasītājas tāmes, bet lietai pievienoti viņu iesniegumi, kuros atbildētāji norāda uz nepilnībām tāmēs, līdz ar to nav pamata apšaubīt, ka tāmes tika piegādātas atbildētājiem pastkastītē.

Iegādājoties īpašumu, atbildētāji zināja par tā tehnisko stāvokli, par ko viņi nav prasītāju informējuši, arī īpašnieku kopsapulce nav lēmusi par mājai veicamajiem darbiem. No 2013.gada 11.marta defektu akta redzams, ka prasītāja apsekoja mājas ārējo kanalizācijas sistēmu un veica tās skalošanu un tīrīšanu, prasītāja ir veikusi teritorijas un koplietošanas telpu uzkopšanu. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta pirmo daļu pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu nosaka pārvaldīšanas līgums, tāpēc prasītāja ir tiesīga veikt tikai tādas darbības, kuras tai piešķīrusi dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kura nav lēmusi par mājas tehniskā stāvokļa uzlabošanu. Tāpēc apsaimniekošanas maksa rēķinos iekļauta pamatoti, bet atbildētāji to nemaksāja.

Atkritumu izvešana rēķinos iekļauta nepamatoti, jo lietai pievienots 2010.gada 29.janvāra līgums, kas noslēgts starp atbildētāju un SIA „Eko Rīga" par atbildētāju atkritumu izvešanu, tāpēc atbildētājiem par to nav jānorēķinās ar prasītāju.

Līguma 5.5.punkts paredz atbildētāju pienākumu veikt maksājumus saskaņā ar prasītājas rēķiniem līdz rēķinā norādītajam datumam. No parāda aprēķina redzams, ka atbildētāju parāds par laiku no 2013.gada 30.maija līdz 2016.gada 30.jūnijam ir 2 928,28 *euro*, kurā nepamatoti iekļauti izdevumi par atkritumiem 155,89 *euro*, līdz ar to parāds ir 2 772,39 *euro*.

Citējot Civillikuma 1717.panta otro daļu par līgumsoda apmēru, 1720.pantu par kreditora tiesībām prasīt līgumsodu, atzīts, ka saskaņā ar līguma 5.6.punktu par kavētiem norēķiniem klients maksā līgumsodu 0,2 % apmērā no parāda summas par katru nokavēto dienu. Līgumsods aprēķināts par laiku no 2013.gada 30.maija līdz 2016.gada 30.jūnijam 301,04 *euro*. Civillikuma (esošajā redakcijā) 1716.panta trešā daļa līgumsodu aprobežo ne vairāk par 10 % no pamatparāda, tāpēc prasītāja ir tiesīga prasīt no atbildētājiem līgumsodu 277,24 *euro* – 10 % apmērā no pamatparāda.

Vērtējot prasīto likumisko procentu apmēru kopsakarā ar periodu, par kuru tas tiek prasīts un tiesību normām par likumiskajiem procentiem, nav saprotams, kā veidojies likumisko procentu aprēķins, tāpēc prasība noraidīta kā nepamatota.

Saskaņā ar Civillikuma 1672.pantu atbildētāji kā nekustamā īpašuma kopīpašnieki ir solidāri atbildīgi par parādu, no viņiem solidāri piedzīts pamatparāds 2 772,39 *euro* un līgumsods 277,24 *euro*, kopā 3 019,63 *euro*, un saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu prasītājai atzītas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6 % gadā no pamatparāda summas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētājiem prasītājas labā piedzīti tiesas izdevumi – valsts nodeva 355,43 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 *euro*, kopā 360,13 *euro*. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu ar dokumentu nosūtīšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi lietā ir 11,87 *euro*, no atbildētājiem valsts labā piedzīta starpība starp faktiskajiem tiesas izdevumiem un prasītājas iemaksāto summu 7,17 *euro*.

/pers. E/ un /pers. F/ **iesniedza apelācijas sūdzību, kurā spriedumu pārsūdzēja prasības apmierinātajā daļā un izvirzīja jaunus prasījumus. Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesnesesu 2018.gada 23.augusta lēmumu lieta nosūtīta pirmās instances tiesai likumā noteikto darbību izpildei. Precizētajā apelācijas sūdzībā** /pers. E/ un /pers. F/ **spriedumu pārsūdzēja prasības apmierinātajā daļā un lūdza prasību šajā daļā noraidīt, norādot šādus apsvērumus.**

2009.gada 1.jūlija apsaimniekošanas līgums darbojās līdz 2010.gada 1.jūlijam, īpašumu atbildētāji ieguva 2013.gada 30.maijā, kad līgums nebija spēkā un pakalpojumi netika sniegti un saņemti. Pēc Civillikuma 1584.panta *(Šaubu gadījumā par katru termiņu pieņemams, ka tas noteikts drīzāk par labu saistītajam, nekā tiesīgajam.)* tiesai nebija pamata atzīt, ka no 2013.gada 30.maija līdz 2015.gada 12.oktobrim ir izveidojies parāds, jo šajā laikā līgums nebija noslēgts.

Parāds piedzīts, kaut lietā nav pierādījumu par administratīvās ēkas /adrese/ apsaimniekošanu. Spriedums pamatots ar 2013.gada 11.marta defekta aktu, kas attiecas uz dzīvojamo māju /adrese/, bet nav vērā ņemts SIA „Rīgas Ūdens" 2016.gada 23.augusta apliecinājums, ka ēka /adrese/ nav pievienota centralizētajai ūdens apgādes un kanalizācijas sistēmai.

/adrese/ administratīvās ēkas piegulošā teritorija ir Tērbatas iela, ko pierāda zvērināta tiesu izpildītāja sastādīts akts, kamēr pierādījumi par koplietošanas telpu uzkopšanu attiecas uz dzīvojamo māju. Pārvaldniekam jānodrošina ēkas uzturēšana, ievērojot tās apsekošanas rezultātus, prasītāja administratīvās ēkas apsekošanu vispār nav veikusi un ēkai fiziska saglabāšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām nav nodrošināta.

Lietā iesniegtās apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumu tāmes attiecas uz dzīvojamo māju /adrese/, kuras platība ir 665,6 m^2, nevis uz administratīvo ēku /adrese/, kuras platība ir 322,38 m^2, un kuras apsaimniekošanu un uzkopšanu nodrošina paši īpašnieki. Par aukstā ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem administratīvās ēkas īpašnieki rēķinus saņem un apmaksā SIA „NIA Nami". Nav pamata maksāt par siltumiekārtas tehnisko apkalpošanu, jo administratīvās ēkas īpašnieki par saviem līdzekļiem ierīkoja gāzes apkuri, ko netieši pierāda AS „Rīgas siltums" apliecinājums par centralizētas siltumenerģijas lietošanas un piegādes neesamību kopš 1997.gada.

Atbildētājiem nav pamata maksāt uzkrājuma veidošanai kārtējo kapitālo remonta darbu veikšanai, jo viņiem piederošajā ēkā nekādi darbi nav veikti un plānoti. Atbildētājiem nav pamata apmaksāt uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pamata izrakstītos rēķinus par pakalpojumiem, kuri viņiem netiek sniegti. Vienas kopīpašuma domājamās daļas uzturēšana nevar notikt uz citu kopīpašnieku īpašuma rēķina.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" rakstveida paskaidrojumus par apelācijas sūdzību tiesā neiesniedza.

Tiesas sēdē /pers. E/ un /pers. F/ prasību neatzina, apelācijas sūdzību uzturēja uz tajā norādītā pamata.

Tiesas sēdē SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotais pārstāvis /pers. D/ uzturēja prasību uz tajā norādītā pamata apmērā, kādā to apmierināja pirmās instances tiesa, apelācijas sūdzību neatzina.

Motīvu daļa.

Pārbaudot lietas materiālus, noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus un viedokli, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļā par pamatparāda piedziņu un ir daļēji apmierināma attiecībā uz līgumsoda piedziņu, līdz ar to apelācijas sūdzība ir daļēji pamatota, šādu apsvērumu dēļ.

Civillietu tiesas kolēģija vadās no Civilprocesa likuma 426.panta pirmās daļas, ka *apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.*

Apelācijas sūdzībā spriedums tiek pārsūdzēts prasības apmierinātajā daļā, līdz ar to daļā, ar kuru noraidīta prasība par pamatparāda 238 *euro*, līgumsoda 23,80 *euro* un likumisko procentu 70,95 *euro* piedziņu, ir stājies likumīgā spēkā.

Apelācijas sūdzībā nav apstrīdēti šādi pirmās instances tiesas lietā nodibinātie fakti.

Prasītāja izveidota, apvienojot vairākas Rīgas pašvaldības SIA, t.sk., SIA „Rīgas centra apsaimniekotājs", kuras saistību un tiesību pārņēmēja ir prasītāja.

Saskaņā ar 2009.gada 1.jūlija Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu un 2015.gada 12.oktobra Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu Nr.6-12/6810 prasītāja apsaimnieko nekustamo īpašumu /adrese/, kas sastāv no zemesgabala, 4 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, administratīvās ēkas, garāžas un noliktavas.

2013.gada 6.jūnijā atbildētājiem reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, proti, atbildētājiem pieder nekustamais īpašums administratīvajā ēkā.

Dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, kā arī nav pilnvarojuši citu personu pārvaldīt un apsaimniekot māju, līdz ar to apsaimniekot un uzturēt māju ir prasītājas pienākums.

/pers. E/ pievienojusies 2015.gada 12.oktobra Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumam Nr.6-12/6810 ar atrunu, ka administratīvās ēkas īpašnieki noslēdz šo līgumu daļēji par pakalpojumiem, kuri tiek saņemti administratīvajai ēkai un zemes gabalam, kas ir teritorijas apkopšana un elektroapgādes sistēmas apkalpošana.

Minētie fakti saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesai nav jāpārbauda, jo apelācijas sūdzībā tie netiek apstrīdēti.

Daļēji apmierinot prasību par pamatparāda 2 772,39 *euro* piedziņu no atbildētājiem, pirmās instances tiesa vadījās no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītās daļas par pašvaldības pienākumu pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašniekiem, MK noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 2. 10., 12., 14.punkta, MK noteikumiem Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi", Dzīvokļa īpašuma likuma 10., 16.panta, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta pirmās daļas, atzīstot, ka atbildētājiem ir pienākums apmaksāt prasītājas izrakstītos rēķinus.

Civillietu tiesas kolēģija šajā daļā pievienojas pirmās instances tiesas viedoklim un vadās no Civilprocesa likuma 432.panta piektās daļas, saskaņā ar kuru, *ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt*.

2009.gada 1.jūlija Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma 1.1.punktā kopīpašnieku pilnvarotā persona Dzīvokļu īpašnieku biedrība „/Nosaukums/" un Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas centra apsaimniekotājs" vienojās par līguma priekšmetu – pārvaldīt un apsaimniekot nekustamo īpašumu, kas atrodas /adrese/, un sastāv no zemes gabala 811 m^2 platībā , 4 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, administratīvās ēkas, garāžas, noliktavas un pagalma izbūves, un kopīpašumā esošo daļu /l.l.9-12/.

Arī 2015.gada 12.oktobra Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma 1.1.punktā dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki, kuru vārdā rīkojas /pers. I/, un /pers. E/, no vienas puses, un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", no otras puses, vienojušies par līguma terminu Dzīvojamā māja – 4 stāvu dzīvojamā ēka (liters Nr.1), administratīvā ēka (liters Nr.3), garāža (liters Nr.14), noliktava (liters Nr.13) un pagalma izbūve /adrese/, sastāvoša no 17 dzīvokļu īpašumiem, ar to funkcionāli saistītās ēkas un būves, mājai piesaistītais zemes gabals 811 m^2 platībā /l.l.15-19/. Savukārt līguma 1.3.punktā definēts termins Dzīvokļa īpašums – dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, tajā skaitā gan dzīvojamās, gan nedzīvojamās telpas.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs B/, kadastra Nr./numurs A/, redzams, ka atbildētājiem bez nedzīvojamām telpām 122,23 m^2 platībā pieder arī kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala /l.l.14/. No minētā dokumenta arī redzams, ka īpašumam ir mainīta adrese no /adrese/ uz /adrese/ A – 601, Rīga un vēlāk uz /adrese/ A– 1, Rīga.

Saskaņā ar Civillikuma 1067.panta pirmo daļu, *īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība.*

Līdz ar to secināms, ka atbildētājiem piederošais nekustamais īpašums ir kopīpašuma daļa, kas ietilpst minēto pārvaldīšanas līgumu priekšmetā.

Nepierādīti un lietas materiāliem neatbilstoši ir atbildētāju iebildumi, ka no 2000.gada pastāv mutiska vienošanās starp dzīvojamās mājas un administratīvās ēkas kopīpašniekiem par dalītu īpašuma apsaimniekošanu, un, ka administratīvās ēkas kopīpašnieki paši veic sev piederošā īpašuma apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.

Civillikuma 1071.pants noteic, ka *uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.*

Minētais atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta trešajā daļā noteiktajam īpašnieka pienākumam norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, uz ko pamatoti atsaukusies pirmās instances tiesa.

Par laiku no 2013.gada 30.maija līdz 2016.gada 30.jūnijam pirmās instances tiesa no atbildētājiem solidāri piedzinusi pamatparādu 2 772,39 *euro* apmērā. Apelācijas instances tiesa nepiekrīt pirmās instances tiesas viedoklim, ka atbildētāji ir solidāri atbildīgi par maksājumiem, bet uzskata, ka atbilstoši Civillikuma 1071.pantam katram atbildētājam ir pienākums segt izdevumus samērīgi savai daļa, proti, katram ½ apmērā jeb 1 386,20 *euro*.

Apelācijas sūdzībā pausts viedoklis, ka 2009.gada 1.jūlija Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma termiņš ir notecējis, ko atbildētāji pamato ar līguma 6.1.punktu, kur līguma termiņš noteikts līdz 2010.gada 1.jūlijam.

Tiesa nevar piekrist šādam viedoklim, jo līguma 6.2.punktā līdzēji vienojušies par to, ka līgums uzskatāms par pagarinātu uz tādu pašu termiņu un tādiem pašiem noteikumiem, ja 2 mēnešus pirms līguma darbības termiņa beigām neviena no pusēm nav rakstiski informējusi otru pusi par vēlmi līgumu izbeigt. Savukārt līguma 6.3.punktā noteikts, ka pusei ir tiesības priekšlaikus lauzt līgumu, 3 mēnešus iepriekš par to rakstiski brīdinot otru pusi.

Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka kāda no pusēm saskaņā ar līguma 6.2.punktu būtu informējusi otru pusi par vēlmi līgumu izbeigt, vai saskaņā ar līguma 6.3.punktu būtu izmantojusi tiesības priekšlaikus lauzt līgumu.

Līdz ar to ir pamats atzīt, ka līdz 2015.gada 12.oktobra Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma noslēgšanai spēkā bija 2009.gada 1.jūlija Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums, tāpēc kļūdains ir atbildētāju viedoklis, ka par laika periodu no 2013.gada 30.maija līdz 2015.gada 12.oktobrim samaksas pienākums atkrīt, jo šajā laikā līgums nebija noslēgts.

Apelācijas sūdzībā netiek apstrīdēts pirmās instances tiesas nodibinātais, ka dzīvokļu īpašnieki nav sasaukuši kopsapulces jautājumā par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību. Līdz ar to pārvaldnieka aprēķinātā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa stājās spēkā attiecīgā gada 1.janvārī un tika noteikta saskaņā ar tobrīd spēkā esošajiem MK noteikumiem Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" un MK noteikumiem Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi".

No prasības summas aprēķina /l.l.22/, lietā iesniegtajiem tāmes kopsavilkumiem, ieņēmumu un izdevumu pārskatiem /l.l.54-56, 81, 102/, atbildētājiem adresētajā vēstulē atspoguļotā parāda aprēķina /l.l.105 otrā pusē/, atbildētājiem izrakstītajiem rēķiniem /l.l.21, 119/ u.c. lietas materiāliem ir redzams, ka pamatparāda summu veido pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa, uzkrājumi nākamo periodu remontiem un atkritumu izvešana, attiecībā uz kuru pirmās instances tiesas spriedums ir stājies likumīgā spēkā.

Līdz ar to secināms, ka no atbildētājiem tiek prasīta vienīgi pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa un uzkrājumi remontiem, bet netiek prasīta komunālo maksājumu parāda piedziņa. Šī iemesla dēļ lietā nav juridiskas nozīmes atbildētāju apelācijas sūdzībā izvirzītajiem apgalvojumiem par to, ka viņiem piederošais īpašums nav pievienots centralizētajai ūdens apgādes un kanalizācijas sistēmai, un, ka ūdens piegāde tiek nodrošināta no īpašuma /adrese/, par ko lietā iesniegta SIA „NĪA Nami" izziņa /l.l.57/ un AS „Rīgas siltums" izziņa /l.l.84/.

Lietas materiāliem neatbilstošs ir atbildētāju apelācijas sūdzībā apgalvotais, ka iesniegtās apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumu tāmes /l.l.54, 56, 102/ attiecas uz dzīvojamo māju /adrese/, kuras platība ir 665,6 m^2, nevis uz administratīvo ēku /adrese/, kuras platība ir 322,38 m^2, jo minētajos dokumentos ir skaidri un nepārprotami norādīts uz to, ka tāmes attiecas arī uz neapdzīvojamām telpām 322,10 m^2 platībā.

Lietas materiāliem neatbilstošs un nepierādīts ir atbildētāju apgalvotais, ka prasītāja viņiem piederošajam īpašumam nekādus pakalpojumus nav sniegusi. 2015.gada 12.oktobra Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma 8.2.punktā, kuru noslēgusi arī /pers. E/, īpašnieki, parakstot šo līgumu, apliecinājuši, ka pārvaldnieks nodrošinājis dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un pakalpojumu sniegšanu no 2009.gada 1.jūlija.

Saskaņā ar Civillikuma 1432.pantu, *akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un ja viņam tajā tiesiskā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība.*

Lietā ir acīmredzams, ka administratīvā ēka, kurā atrodas atbildētājiem piederošais nekustamais īpašums, ir sliktā tehniskā stāvoklī, ko uzskatāmi pierāda zvērināta tiesu izpildītāja Mika Kozlovska 2017.gada 17.jūnijā sastādītais akts un tam pievienotās fotogrāfijas /l.l.88-100/. Vienlaikus apelācijas instances tiesa pievienojas pirmās instances tiesas viedoklim, ka, iegādājoties nekustamo īpašumu, atbildētājiem bija zināms tā tehniskais stāvoklis, kas, vadoties no loģikas apsvērumiem, ietekmēja pirkuma maksu.

Kļūdains ir atbildētāju viedoklis, ka viņiem nav pienākums maksāt uzkrājuma veidošanai kārtējo kapitālo remonta darbu veikšanai, kas tiek pamatots ar apgalvojumu, ka viņiem piederošajā ēkā nekādi darbi nav veikti un nav plānoti. Kā jau norādīts iepriekš, nedzīvojamā telpa ietilpst nekustamā īpašuma /adrese/ sastāvā, kur saskaņā ar ierakstiem zemesgrāmatā atbildētājiem pieder arī kopīpašuma domājamās daļas, līdz ar to atbildētājiem ir pienākums norēķināties par pakalpojumu. Savukārt jautājums par uzkrājuma izmantošanu, t.sk., ieguldīšanu administratīvās ēkas remontā, ir risināms Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmajā daļā noteiktajā kārtībā, proti, *dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu.*

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta pirmo daļu *pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums. Veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieka pienākums ir ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības, kā arī šā likuma 4.pantā noteiktos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus.*

No minētā izriet, ka prasītāja ir tiesīga veikt tikai tādas pārvaldīšanas darbības, kuras tai piešķirusi dzīvokļu īpašnieku kopība.

Līdz ar to juridiski nepamatots ir atbildētāju iebildums, ka viņiem nav pienākums apmaksāt uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pamata izrakstītos rēķinus par pakalpojumiem, kas balstīts uz kļūdainu pieņēmumu, ka vienas kopīpašuma domājamās daļas uzturēšana nevar notikt uz citu kopīpašnieku īpašuma rēķina.

Atbildētājiem ir iespējams ietekmēt dzīvokļu īpašnieku kopības kopsapulču lēmumu saturu, piedaloties šajās sapulcēs un izvirzot izskatīšanai attiecīgus priekšlikumus. Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētāji šīs tiesības būtu izmantojuši. Līdz ar to viņu iebildumi, ka prasītāja pēc savas iniciatīvas neveic remontdarbus administratīvajā ēkā, nav tiesiski pamatoti.

Attiecībā uz līgumsoda 277,24 *euro* piedziņu Civillietu tiesas kolēģija vadās no Civillikuma 1716.pantā noteiktās līgumsoda definīcijas, ka *līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību neizpildi vispār, nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā).*

Saskaņā ar tiesību doktrīnā atzīto termins „līgumsods" un tā skaidrojums „ar līgumu uzņemta saistība ciest pametumu" izceļ šī institūta saistību ar līgumu, līgšanu (..) Līgumsoda piemērošanas pamats ir viena līdzēja prettiesisks līguma pārkāpums, saprotot ar to (..) nokavējumu (..) (*skat. K.Torgāns. Saistību tiesības. I daļa. Mācību grāmata. - Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 119., 120.lpp*).

Augstākā tiesa vairākkārtīgi ir analizējusi Civillikuma 1716.pantu kopsakarā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.pantu, kā rezultātā šajā jautājumā ir nostabilizējusies judikatūra (*piem. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2010.gada 27.maija spriedums lietā Nr. SKC151/2010, C29196507, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2010.gada 24.novembra spriedums lietā Nr. SKC-245/2010, C29279407, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2013.gada 30.janvāra spriedums lietā Nr. SKC?965/2013, C20458511, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2013.gada 6.decembra spriedums lietā Nr. KC-457/2013, C20345511, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 15.novembra spriedums lietā SKC-8/2016, C17117212*).

Līdz ar to par laika periodu, kad starp pusēm nepastāvēja līgumiskās attiecības un tiesiskās attiecības pastāvēja uz likuma pamata, līgumsoda aprēķināšanai nav pamata.

Pie šādiem apstākļiem prasība par līgumsoda piedziņu par laika periodu no 2013.gada 30.maija līdz 2015.gada 12.oktobrim nav pamatota, bet līgumsods piedzenams, pamatojoties uz 2015.gada 12.oktobra Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma 5.6.punktu, kas noteic, ka pārvaldīšanas maksas un maksas par pakalpojumiem, kā arī citu šajā līgumā noteikto maksājumu kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājami nokavējuma procenti 0,2 % apmērā no pārvaldnieka izsniegtajā kārtējā mēneša rēķinā norādītās kopējās summas.

Saskaņā ar prasītājas aprēķinu par laika periodu no 2015.gada 12.oktobra līdz 2016.gada 30.jūnijam pamatparāda summa ir 694,50 *euro*, ko veido 646 *euro* par laiku no 2015.gada 1.novembra līdz 2016.gada 30.jūnijam un 48,50 *euro* par 2015.gada oktobra mēneša 20 dienām /l.l.22/.

Atbilstoši Civillikuma 1716.panta trešajai daļai, *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.*

Ievērojot minēto, no /pers. E/ prasītājas labā piedzenams līgumsods, bet piedziņai no /pers. F/ nav pamata, jo viņš līgumu nav noslēdzis un nav pilnvarojis otru kopīpašnieci rīkoties savā vārdā. Puse no pamatparāda par laiku no 2015.gada 12.oktobra līdz 2016.gada 30.jūnijam ir 347,25 *euro*, līdz ar to no /pers. E/ piedzenamais līgumsods ir 34,73 *euro*.

Ievērojot Civilprocesa likuma 195.pantu, prasītāja ir tiesīga saņemt no atbildētājiem likumiskos 6 % gadā no piedzītās un nesamaksātās pamatparāda summas par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa lietas apstākļus attiecībā uz pamatparāda piedziņu ir novērtējusi vispusīgi un objektīvi, prasību pamatoti apmierinājusi daļēji, bet prasība daļā par līgumsoda piedziņu nepamatoti apmierināta arī par laika periodu, kad līgumsoda maksāšanas pienākums nebija pielīgts. Līdz ar to apelācijas sūdzībā norādītie argumenti tiesas sēdē guva daļēju apstiprinājumu vienīgi attiecībā uz līgumsoda piedziņu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, *pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus (..) proporcionāli tiesas apmierinātā prasījumu apmēram (..).*

Ievērojot minēto normu un Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1.punkta „b" apakšpunktu, no atbildētājiem prasītājas labā piedzenama valsts nodeva par prasības celšanu **346,93** *euro* **apmērā, t.sk., no /pers. F/ 172,77 *euro*, bet no /pers. E/ 174,16 *euro*. Savukārt prasītājai ir pienākums atlīdzināt atbildētājai /pers. E/ viņas samaksāto valsts nodevu par apelācijas sūdzības iesniegšanu prasības noraidītajā daļā 8,50 *euro* apmērā (355,43 – 346,93).**

Prasītāja ir samaksājusi a**r lietas izskatīšanu saistītos tiesas izdevumus 4,70** *euro* **/l.l.8/, kas tās labā piedzenami no atbildētājiem vienādās daļās – 2,35 *euro* apmērā no katra.**

Līdz ar to no /pers. E/ prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi 176,51 *euro*, ko veido valsts nodeva par prasības celšanu 174,16 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie tiesas izdevumi 2,35 *euro*, bet no /pers. F/ piedzenami tiesas izdevumi 175,12 *euro*, ko veido valsts nodeva par prasības celšanu 172,77 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie tiesas izdevumi 2,35 *euro*.

Pirmās instances tiesā lietā ir sūtītas pavēstes un paziņojumi pusēm, ar lietas izskatīšanu saistīto tiesas izdevumu summa ir 11,87 *euro* /l.l.3/, bet apelācijas instances tiesā šie izdevumi papildus ir 1,68 *euro*, kopā 13,55 *euro*. Iesniedzot apelācijas sūdzību, atbildētāji samaksājuši ar lietas izskatīšanu saistītos tiesas izdevumus 7,17 *euro* apmērā /l.l.183/. Līdz ar to valstij nesamaksāti ir 1,68 *euro* (13,55 – 4,70 – 7,17), kas valsts ienākumos piedzenami no atbildētājiem vienādās daļās, 0,84 *euro* apmērā no katra.

Saskaņā ar iepriekš minēto un vadoties no Civilprocesa likuma 432., 433., 434.panta, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda:

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" prasību pret /pers. E/ un /pers. F/ par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas parāda un līgumsoda piedziņu **apmierināt daļēji.**

Piedzīt no **/pers. E/, personas kods /personas kods/,** SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, labā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu parādu 1 386,20 *euro* (viens tūkstotis trīs simti astoņdesmit seši *euro* 20 centi) par laiku no 2013.gada 30.maija līdz 2016.gada 30.jūnijam, līgumsodu par samaksas kavējumu no 2015.gada 12.oktobra līdz 2016.gada 30.jūnijam 34,73 *euro* (trīsdesmit četri *euro* 73 centi) un tiesas izdevumus **176,51 *euro* (viens simts septiņdesmit seši *euro* 51 cents), daļā par līgumsoda 242,51 *euro* piedziņu prasību** noraidīt.

Piedzīt no /pers. F/, personas kods /personas kods/, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, labā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu parādu 1 386,20 *euro* (viens tūkstotis trīs simti astoņdesmit seši *euro* 20 centi) par laiku no 2013.gada 30.maija līdz 2016.gada 30.jūnijam un tiesas izdevumus **175,12 *euro* (viens simts septiņdesmit pieci *euro* 12 centi), daļā par līgumsoda** 277,24 *euro* **piedziņu prasību** noraidīt.

Atzīt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" reģistrācijas Nr.40103362321, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no **/pers. E/, personas kods /personas kods/, un /pers. F/, personas kods /personas kods/,** likumiskos 6 % (seši procenti) gadā no neatmaksātās pamatparāda summas 1 386,20 *euro* (viens tūkstotis trīs simti astoņdesmit seši *euro* 20 centi).

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, **/pers. E/, personas kods /personas kods/, labā tiesas izdevumus 8,50 *euro* (astoņi *euro* 50 centi), ko veido valsts nodeva par apelācijas sūdzības iesniegšanu prasības noraidītajā daļā.**

Piedzīt no **/pers. E/, personas kods /personas kods/, un /pers. F/, personas kods /personas kods/,** valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos tiesas izdevumus 1,68 *euro* (viens *euro* 68 centi), kas iemaksājami kontā Nr. LV51TREL2190458019000, saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, iemaksas mērķis: civillietu identificējoši dati, piedziņu izdarot 0,84 *euro* (84 centi) apmērā no katra.

Noteikt pusēm termiņu tiesas sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas, **atbildētājiem** iesniedzot Rīgas apgabaltiesā samaksu apliecinošu dokumentu par valsts labā piedzīto tiesas izdevumu samaksu.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senātā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja Dz.Zvaigznekalna-Žagare
Tiesnese Ž.Žimante
Tiesnese I.Ramane