Lietas arhīva Nr. C-1596-21/39
ECLI:LV:RVPT:2021:0128.C30525320.2.S

Spriedums
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 28.janvārī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese Sanita Strakše
rakstveida procesā izskatīja civillietu Pers.A vienkāršotās procedūras prasībā pret Pers.B par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1]/Pers.A/ cēlusi tiesā vienkāršotās procedūras prasību pret /Pers.B/ par parāda par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un sniegtajiem pakalpojumiem piedziņu, kurā lūdz tiesu:

- piedzīt no atbildētājas galveno parādu par dzīvokļa īpašuma /numurs/, /adrese/, pārvaldīšanu un sniegtajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.oktobrim 1303,49 EUR;
- likumiskos procentus par maksājumu kavējumu par dzīvokļa īpašuma /numurs/, /adrese/, pārvaldīšanu un sniegtajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2017.gada 3.novembra līdz 2020.gada 31.martam 106,46 EUR;
- piedzīt no atbildētājas galveno parādu par dzīvokļa īpašuma /numurs/, /adrese/, pārvaldīšanu un sniegtajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.oktobrim 838,41 EUR;
- likumiskos procentus par maksājumu kavējumu par dzīvokļa īpašuma /numurs/, /adrese/, pārvaldīšanu un sniegtajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2017.gada 3.novembra līdz 2020.gada 31.martam 68,82 EUR;
- noteikt prasītājai tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētājas likumiskos procentus no galvenā parāda summas;
- piedzīt no atbildētājas tiesāšanās izdevumus.

[2] Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[2.1] /Pers.A/ apsaimniekošanā un pārvaldīšanā līdz 2019.gada 31.oktobrim atradās dzīvojamā māja /adrese/.

[2.2] Atbildētājai laikā no 2016.gada 23.oktobra līdz 2020.gada 10.februārim piederēja nedzīvojamās telpas/numurs/, /adrese/.

[2.3] Starp pusēm nav noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums, taču atbildētājai uz likuma pamata ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

[2.4] Prasītāja savas saistības izpildījusi, bet atbildētāja neveic maksājumus par apsaimniekošanas un sniegtajiem pakalpojumiem.

[3] Prasība pamatota ar Dzīvokļa īpašuma likuma 8., 10.pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu, Civillikuma 1071., 1651., 1652., 1756., 1757., 1759., 1765.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7., 10.pantu, Ministru kabineta noteikumiem Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu", Ministru kabineta noteikumiem Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi".

[4] 2020.gada 6.julijā atbildētāja iesniegusi tiesā rakstveida paskaidrojumus prasībai, norādot, ka prasību neatzīst. Paskaidrojumos izteikti šādi iebildumi prasībai.

[4.1] Prasītāja faktiski nekādus pakalpojumus nesniedz, un nav pieļaujama samaksas pieprasīšana par nesniegtu pakalpojumu. Prasītāja neatzīst dzīvokļu īpašnieku kopības 2017.gada 21.septembra un 2015.gada 23.novembra lēmumus.

[4.2] Atbildētāja nav saņēmusi rēķinus.

[4.3] Atbildētāja lūdz tiesu iztiesāt lietu tiesas sēdē, norādot, ka tās rīcībā ir ļoti daudz informācijas un pierādījumu, kas mediācijas vai tiesas procesā ļautu rast risinājumu.

[5] 2021.gada 7.janvārī tiesā saņemti atbildētājas papildu paskaidrojumi prasībai, kuros izteikti šādi iebildumi un argumenti.

[5.1] Namīpašums /adrese/, bija neapmierinošā tehniskā stāvoklī, un tas nebija apdzīvojams. Ēkā nebija pat kāpņu, lai varētu tajā iekļūt.

Atbildētājs iegādājās īpašumu, apzinoties, ka ēka ir avārijas stāvoklī un ēkas īpašniekam ir pienākums to uzturēt. Atbildētājai bija ierobežotas iespējas veikt ēkas rekonstrukcijas darbus, jo bija nepieciešami ievērojami naudas ieguldījumi un darbu saskaņošana ar citiem kopīpašniekiem neritēja raiti.

[5.2] Atbildētāja nav novērojusi, ka prasītāja godprātīgi būtu izpildījusi kādu no dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas tāmēs norādītajām darbu pozīcijām. Ēka ir avārijas stāvoklī, ko apliecina eksperta /pers. Z/ 2013.gadā sastādītais tehniskās apsekošanas atzinums. Ēkas tehniskais stāvoklis nekādā veidā netika uzlabots.

[5.3] Atbildētāja nav gatava maksāt par pozīcijām, kuras prasītāja nav izpildījusi un kuru ēkā nemaz nav:

- koplietošanas elektrības apkopi, jo ēkā nebija elektrības pieslēguma;
- konstruktīvo elementu tehnisko apkalpošanu, jo ēkai ir grausta statuss;
- dūmvadu un ventilācijas sistēmu pārbaudi un tīrīšanu, jo apdraudējuma dēļ dūmvadi tika demontēti 2017.gadā;
- pārvaldīšanas administratīviem izdevumiem, jo atbildētājai nav saprotams, kas tajos iekļauts;
- neparedzētiem ārkārtas izdevumiem, jo tādi nav bijuši, tā kā ēkai ir grausta statuss;
- tehnisko apsekošanu un remontdarbu organizēšanu, jo tā nekad netika veikta;
- pārvaldīšanas darbu plānošanu, organizēšanu un pārraudzību, jo tāda nav veikta;
- līgumu slēgšanu par komunālo pakalpojumu piegādi, jo ēkai nav komunikācija, lai to sniegšana būtu iespējama;
- iemaksas remonta uzkrājumu fondā, jo tas netika izmantots.

No minētā secināms, ka prasītāja nav pat apzinājusi ēkas tehnisko stāvokli un nav ieradusies, lai to apsekotu.

[5.4] Atbildētāja ar 2013.gada tehniskās apsekošanas atzinumu un fotouzņēmumiem ir pierādījusi, ka prasītājas pieprasītā pārvaldīšanas maksa

neatbilst ēkas faktiskajam stāvoklim.

[5.5] Lūdz izskatīt lietu mutvārdu procesā, norādot, ka pastāv strīds par piedzenamās summas apmēru un prasītāja vēlas piedzīt parādu par pakalpojumu, kuru nav sniegusi. Nepieciešams nopratināt lieciniekus – ēkas kopīpašniekus, kuri var liecināt, ka ēkā nav veikti pārvaldīšanas darbi.

[6] 2021.gada 22.janvārī tiesā saņemta prasītājas atsauksme uz atbildētājas paskaidrojumiem, kurā iekļauti šādi argumenti

[6.1] Pašvaldībai ir pienākums apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Rīgas dome ir pilnvarojusi prasītāju veikt dzīvojamo māju pārvaldīšanu, tai skaitā – pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese/.

Prasītāja kā Rīgas domes pilnvarotā persona pārvaldīja dzīvojamo māju /adrese/, līdz 2019.gada 1.novembrim, jo dzīvokļu īpašnieki nebija nodevuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības viņu pilnvarotai personai.

[6.2] Uz zemesgabala /adrese/, atrodas 3-stāvu dzīvojamā ēka lit. 003 un 2-stāvu ēka lit. 005, kurām sākotnēji bija viena adrese – /adrese/. No 2019.gada 4.decembra ēkai lit. 005, kurā atrodas atbildētājai piederošie īpašumi, piešķirta adrese /adrese/.

[6.3] Prasītāja neapstrīd, ka ēka /adrese/, Rīgā, ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ar Rīgas domes Vidi degradējošo būvju komisijas 2014.gada 14.novembra lēmumu tai noteikta klasifikācija – B kategorijas vidi degradējoša būve (grausts).

Atbildētājai, iegādājoties īpašumu, bija zināms neapdzīvojamo telpu un ēkas tehniskais stāvoklis un tiesiskais statuss.

[6.4] No parāda aprēķina redzams, ka lielāko daļu parāda summas veido pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) izdevumi, kas aprēķināti saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem.

Tas apstāklis, ka atbildētāja nelieto telpas, neatbrīvo to no pienākuma samaksāt pārvaldīšanas izdevumus, jo tie veido pārvaldnieka izdevumus par minimāli veicamajām pārvaldīšanas darbībām, tai skaitā – ēkai pieguļošās teritorijas kopšanu.

Prasītāja lūdz piedzīt arī maksu par lietus notekūdeņiem, kas aprēķinā norādīta kā pozīcija "ūdens un kanalizācija", 29,97 EUR apmērā par katru atbildētājai piederējušo nedzīvojamo telpu.

Prasītāja nelūdz piedzīt no atbildētājas rēķinos un tāmēs iekļautās summas uzkrājumiem nākamo periodu remontu darbiem. Aprēķinātās summas (458,71 EUR par nedzīvojamo telpu/numurs/ un 290,07 EUR par nedzīvojamo telpu Nr.8) tika dzēstas, kā arī dzēsti no šīm summām aprēķinātie likumiskie procenti. Atbildētājai par to paziņots 2020.gada 2.janvārī.

[6.5] Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 10.pantā noteikts dzīvokļu īpašnieku pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

Ievērojot ēkas slikto tehnisko stāvokli, prasītāja jau savlaicīgi, sagatavojot dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu apkopojumus un uzturēšanas darbu plānus, tajos paredzēja ēkas renovācijas darbus.

Prasītāja laikā no 2015.-2017.gadam vismaz 4 reizes iniciēja dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanu, tās darba kārtībā iekļaujot jautājumu par nepieciešamajiem remonta darbiem un uzkrājumu veidošanu. Dzīvokļu īpašnieki ignorēja prasītājas uzaicinājumus.

Dzīvokļu īpašnieki nav lēmuši par mājas renovācijas darbiem un nav nodrošinājuši prasītājai nepieciešamo finansējumu renovācijas darbu veikšanai. Neviens normatīvais akts neuzliek pārvaldniekam pienākumu veikt šos darbus par saviem līdzekļiem.

[6.6] Prasītāja sagatavoja obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes kopsavilkumus un uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes katram kalendārajam gadam. No atbildētājas paskaidrojumiem secināms, ka atbildētāja ar šiem dokumentiem iepazinusies. Neviena no prasītājas sastādītajām tāmēm netika apstrīdēta, līdz ar to tajās noteiktā maksa ir stājusies spēkā un atbildētājai ir pienākums to samaksāt.

[7] Tiesa neuzskata par nepieciešamu izskatīt lietu tiesas sēdē, jo atzīst, ka ar lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem un abu pušu sniegtajiem argumentiem un iebildumiem ir pietiekami, lai izšķirtu strīdu pēc būtības. Nosakot lietas izskatīšanu rakstveida procesā tiesa vadās arī no drošības apsvērumiem un Ministru kabineta 2020.gada 6.novembra rīkojuma Nr.665 "Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu" 5.19.punkta un Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. panta.

Motīvu daļa

[8] Pārbaudījusi un izvērtējusi lietas materiālos esošos pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

[9] No lietas materiāliem pievienotajiem zemesgrāmatas nodalījumu norakstiem redzams, ka atbildētājai laika periodā no 2016.gada 23.decembra līdz 2020.gada 10.februārim bija nostiprinātas īpašuma tiesības uz šādiem nekustamiem īpašumiem:

- neapdzīvojamo telpu /numurs/ un pie tās piederošām 6760/42980 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala /adrese/;

- neapdzīvojamo telpu/numurs/ un pie tās piederošām 4280/42980 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala /adrese/.

[10] No lietas materiāliem pievienotā 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma Nr.RD-16-418-lī, kas noslēgts starp Rīgas pilsētas pašvaldību un /Pers.A/, un tā pielikuma Nr.1 redzams, ka dzīvojamo māju /adrese/, uzdots pārvaldīt un apsaimniekot /Pers.A/".

No lietas materiāliem redzams, ka /Pers.A/ apsaimniekojusi un pārvaldījusi dzīvojamo māju līdz 2019.gada 1.novembrim; 2019.gada 30.oktobrī sastādīts akts par pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai /Pers.B/.

Atbildētāja iebildumus prasībai ir pamatojusi arī ar argumentu, ka prasītāja apsaimniekojusi dzīvojamo māju bez dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma un neievērojot dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 2017.gada 21.septembra lēmumu, proti: atbildētāja uzskata, ka, pamatojoties uz minēto kopsapulces lēmumu, prasītājai dotais pārvaldīšanas uzdevums ir izbeidzies 2017.gada 21.septembrī.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteikts valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta otro daļu.

Rīgas pilsētas pašvaldība ir pilnvarojusi prasītāju pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju.

Atbildētāja ir iesniegusi nekustamā īpašuma /adrese/, kopīpašnieku 2017.gada 21.septembra kopsapulces protokola Nr.1-09/2017 kopiju, no kura redzams, ka kopsapulcē pieņemts lēmums atcelt pārvaldniekam /Pers.A/ doto pilnvarojumu un pārtraukt apsaimniekošanas līgumu, kā arī veikt visas citas ar šī lēmuma izpildi saistītās darbības un pārņemt mājas lietu.

Lietā nav iegūti pierādījumi, ka kopsapulces lēmums pēc tā pieņemšanas būtu paziņots prasītājai un/vai pašvaldībai, kurai atbilstoši iepriekš norādītā normatīvā akta noteikumiem ir pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju. Tāpat nav iegūti pierādījumi, ka būtu veiktas kādas faktiskas darbības dzīvojamās

mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

No 2017.gada 20.augusta paziņojuma par kopsapulces sasaukšanu, kas iesniegts /Pers.A/ 2017.gada 22.augustā, nav redzams, ka jautājums par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu būtu bijis iekļauts kopsapulces darba kārtībā.

Atbildētāja iesniegusi arī 2017.gada 26.oktobra kopsapulces protokola Nr.2/2017 kopiju, no kura redzams, ka arī šajā kopsapulcē nolemts pārņemt nekustamā īpašuma /adrese/ apsaimniekošanu un veikt to pašu spēkiem.

Nav iesniegti pierādījumi, ka minētais lēmums pēc tā pieņemšanas būtu paziņots un veiktas darbības pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai.

Lietas materiāliem ir pievienota /Pers.A/ 2018.gada 22.februāra vēstule dzīvokļu īpašniekiem, tai skaitā atbildētājai, kurā pati prasītāja aicinājusi dzīvokļu īpašniekus lemt par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

No /Pers.B/ 2019.gada 26.augusta vēstules Rīgas domes Mājokļu un vides departamentam un Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta 2019.gda 11.oktobra pieteikuma par dzīvojamās mājas /adrese/, nodošanu pārvaldīšanā redzams, ka kopsapulces lēmums par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu /Pers.A/ paziņots pašvaldībai vien 2019.gada 11.septembrī. Saņemot minēto paziņojumu, pašvaldība ir organizējusi nepieciešamo darbību veikšanu pārvaldīšanas tiesību nodošanai, 2019.gada 11.oktobrī nosūtot pieteikumu un nepieciešamos dokumentus Rīgas domes Īpašuma departamentam.

Prasītāja norādījusi, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošana atbildētājai ir notikusi 2019.gada 31.oktobrī, sastādot par to aktu.

Tādējādi tiesai nav pamata apšaubīt, ka prasītāja līdz 2019.gada 31.oktobrim, pamatojoties uz tai doto pilnvarojumu, pārvaldīja un apsaimniekoja dzīvojamo māju /adrese/.

[11] /Pers.A/ un /Pers.B/ starpā nebija noslēgts dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums. Tomēr minētais apstāklis neatbrīvo dzīvokļa īpašnieku no pienākuma piedalīties dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas apsaimniekošanā un pārvaldīšanā.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta 1.-3. punktu dzīvokļa īpašniekam ir pienākums: 1) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā; 2) segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā; 3) norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana).

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmo un otro daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā. Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz: 1) kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas; 2) pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Atbildētāja rakstveida paskaidrojumos prasībai nav arī apstrīdējusi, ka ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

[12] Lietā nav strīda par to, ka /Pers.B/ nav veikusi maksājumus par nepieciešamajiem izdevumiem saistībā ar daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu un sniegtajiem pakalpojumiem.

[12.1] Atbildētāja maksājumu neveikšanas faktu nav apstrīdējusi, to pamatojot ar prasītājas pieļautu pārvaldīšanas uzdevuma neizpildi, nenodrošinot nekādu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas, kā arī komunālo pakalpojumu sniegšanu dzīvojamā mājā, kā arī mājas slikto tehnisko stāvokli un noteiktās apsaimniekošanas maksas neatbilstību ēkas tehniskajam stāvoklim.

Minētā argumenta pamatošanai atbildētāja ir iesniegusi tiesā būvinženiera /pers. Z/ 2013.gada 4.martā sastādīto dzīvojamās mājas /adrese/, tehniskās apsekošanas atzinumu. Atzinums veikts pēc /Pers.A/ pasūtījuma.

Atzinumā secināts, ka ēkas pamatu viena daļa ir avārijas stāvoklī un apdraud ēkas telpisko noturību; ēkas būvkonstrukcijas un inženiersistēmas ir neapmierinošā stāvoklī; ēkas telpiskā noturība pamatu sliktā stāvokļa dēļ ir apdraudēta, sakarā ar ko jāveic pamatu daļas atjaunošana; ja tiek ekspluatēti dūmeņi, tie steidzami jāpārmūrē, jo neatbilst ugunsdrošības prasībām.

[12.2] Prasītāja nav apstrīdējusi faktu, ka ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, norādot, ka ar Rīgas domes Vidi degradējošo būvju komisijas 2014.gada 14.novembra lēmumu tai noteikta klasifikācija – B kategorijas vidi degradējoša būve (grausts).

[12.3] Prasītāja ir iesniegusi pierādījumus, ka tā vairākkārt (2015.gada 15.oktobrī, 2015.gada 2.decembrī, 2017.gada 9.augustā, 2017.gada 19.decembrī, 2018.gada 29.janvārī) ir vērsusi dzīvokļu īpašnieku uzmanību uz dzīvojamās mājas tehnisko stāvokli, informējusi par nepieciešamību lemt par remontdarbu veikšanu un uzkrājumu veidošanu remontdarbu veikšanai.

Tiesa nekonstatē, ka dzīvokļu īpašnieki būtu atsaukušies pārvaldnieka aicinājumiem un pieņēmuši lēmumus, veikuši faktiskas darbības ēkas tehniskā stāvokļa sakārtošanai, nodrošinājuši finansējumu nepieciešamo remontdarbu izpildei u.c.. No atbildētājas rakstveida paskaidrojumiem arī izriet, ka iespējas veikt ēkas rekonstrukcijas darbus bija ierobežotas, jo bija nepieciešami ievērojami naudas ieguldījumi un darbu saskaņošana ar citiem kopīpašniekiem neritēja raiti.

2017.gada 28.septembrī prasītāja informējusi Rīgas pilsētas būvvaldi par ēkas slikto tehnisko stāvokli un renovācijas nepieciešamību, kā arī lūgusi piemērot piespiedu līdzekļus pret dzīvojamās mājas īpašniekiem, norādot, ka īpašnieku bezdarbības dēļ ir apdraudēta prasītājas kā pārvaldnieka darbība dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un fiziskā saglabāšanā.

[12.4] Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 10.pantā noteikts dzīvokļu īpašnieku pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

Tādējādi dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums nodrošināt finansējumu ēkas uzturēšanai un fiziskai saglabāšanai, kā arī nepieciešamo remontdarbu izpildei. Pārvaldniekam nav pienākuma ieguldīt savus finanšu līdzekļus ēkas uzturēšanā un saglabāšanā.

Lietā nav iegūti pierādījumi, ka dzīvokļu īpašnieki būtu atsaukušies pārvaldnieka aicinājumam sakārtot ēku un nodrošināt nepieciešamo finansējumu.

[12.5] Atbildētājai, iegādājoties neapdzīvojamās telpas 2016.gadā, nevarēja nebūtu zināms ēkas tehniskais stāvoklis, tā kā ēkai jau 2014.gadā bija piešķirts vidi degradējošas būves (grausta) statuss. No minētā, savukārt, bija izdarāms loģisks secinājums, ka īpašuma uzturēšana un tā normāla izmantošana prasīs remontdarbu izpildi ēkas sakārtošanai un finanšu līdzekļu ieguldījumu.

[12.6] Tādējādi atbildētājas argumenti par ēkas slikto tehnisko stāvokli atzīstami par nepamatotiem, un tie nevar būt pamats dzīvokļa īpašnieka atbrīvošanai no pienākuma piedalīties dzīvojamās mājas uzturēšanā un veikt maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu, jo nepieciešamā finansējuma nodrošināšana ir tieši dzīvokļa īpašnieka pienākums.

[13] No lietas materiāliem pievienotajiem parāda aprēķiniem redzams, ka atbildētājas parāds par apsaimniekošanas un sniegtajiem pakalpojumiem ir aprēķināts par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.oktobrim, un tas sastāda: 1303,49 EUR par neapdzīvojamo telpu /numurs/ un 838,41 EUR par neapdzīvojamo telpu /numurs/.

Tāpat no minētajiem rēķiniem redzams, ka atbildētājai aprēķināta samaksa par šādiem pakalpojumiem: pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa;

ūdensapgāde un kanalizācija (29,97 EUR apmērā par katru neapdzīvojamo telpu).

[13.1] Prasītāja norādījusi, ka maksu par pozīciju "ūdensapgāde un kanalizācija" veido maksa par lietus notekūdeņu novadīšanu.

No /Pers.C/ brīdinājuma redzams, ka tā ir aprēķinājusi un pieprasījusi samaksu par sniegto pakalpojumu – ēkas /adrese/, centralizētajā kanalizācijas sistēmā novadītajiem lietus notekūdeņiem.

[13.2] Tiesa nekonstatē, ka prasītāja būtu aprēķinājusi un parāda aprēķinā iekļāvusi maksu par vēl citiem pakalpojumiem bez iepriekš minētajiem.

No prasītājas 2020.gada 2.janvāra un 2020.gada 3.februāra vēstulēm atbildētājai, kā arī parāda aprēķiniem redzams, ka prasītāja ir veikusi parāda summas pārrēķinu par uzkrājumiem plānotajiem remontdarbiem sakarā ar pārvaldīšanas tiesību nodošanu, attiecīgi samazinot parāda summas.

[14] Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 9.punktu vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību regulē Dzīvokļa īpašuma likuma 17., 18.panta noteikumi.

Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumi neparedz dzīvokļa īpašnieka tiesību vienpersoniski izvērtēt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu veidu, apmēru un pamatotību un pieņemt lēmumu par veicamiem maksājumiem un to apmēru. Šāds jautājums ir izlemjams Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, lēmumu pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopībai.

[14.1] 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumi Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" (bija spēkā līdz 2017.gada 21.jūlijam, līdz ar to piemērojami, izšķirot strīdu) paredz kārtību, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, kā arī nosaka maksājumu pozīcijas, kādas iekļaujamas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumos. Minēto noteikumu 7.punktu ikvienā dzīvojamā mājā organizējami šādi uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi: dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana un labiekārtošana (tai skaitā deratizācija, dezinsekcija); dzīvojamās mājas (tai skaitā inženiertehnisko komunikāciju un sistēmu) tehniskā apkope, kārtējie remontdarbi; mājas pārvaldīšanas pakalpojumi (tai skaitā finanšu uzskaites un juridiskie pakalpojumi, lietvedības nodrošināšana); nākamajam periodam nepieciešamo remontdarbu plānošana (vismaz trim nākamajiem gadiem vai citam dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē noteiktajam periodam). Savukārt minēto noteikumu 11.punktā noteikts, ka, plānojot nepieciešamos remontdarbus nākamajiem periodiem (šo noteikumu 7.4.apakšpunkts), pārvaldnieks pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksā var iekļaut arī plānoto remontdarbu izmaksas.

Saskaņā ar 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 11. un 12.punktu par aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendāra gadam dzīvojamās mājas pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļa īpašniekam ne vēlāk kā līdz attiecīgā gada 15.oktobrim, paziņojumā norādot laiku un vietu (piemēram, mājaslapa internetā, informatīvs stends), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmes kopsavilkumu (2.pielikums), kā arī dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu apkopojumu nākamajiem periodiem (3.pielikums). Pēc dzīvokļa īpašnieka lūguma tāmes kopsavilkumu un dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu apkopojumu pārvaldnieks rakstiski nosūta attiecīgajam dzīvokļa īpašniekam.

30 darbdienu laikā pēc šo noteikumu 10.punktā minētā paziņojuma saņemšanas dzīvokļu īpašnieki dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (turpmāk – kopsapulce) pieņem lēmumu par dzīvojamai mājai aprēķinātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apstiprināšanu nākamajam kalendāra gadam, kā arī par dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu plāna apstiprināšanu nākamajiem periodiem. Kopsapulce ir tiesīga pilnvarot personu dzīvokļu īpašnieku saziņai ar pārvaldnieku.

Savukārt minēto noteikumu 14.punktā noteikts, ka gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieki šo noteikumu 12.punktā minētajā termiņā nav sasaukuši kopsapulci un nolēmuši apstiprināt dzīvojamai mājai aprēķināto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendāra gadam, dzīvojamās mājas pārvaldnieka aprēķinātā maksa nākamajam kalendāra gadam stājas spēkā ar 1.janvāri vai ar citu pārvaldnieka noteiktu termiņu.

[14.2] Šobrīd pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšanu regulē 2017.gada 11.jūlija Ministru kabineta noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi", kuri pēc būtības satur līdzīgus noteikumus iepriekš spēkā esošajiem.

Minēto noteikumu 10.punktā noteikts, ka par aprēķinātajiem pārvaldīšanas maksājumiem nākamajam kalendāra gadam pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļa īpašniekam līdz attiecīgā gada 15. oktobrim. Paziņojumā norāda laiku un vietu (piemēram, mājas lieta, interneta mājaslapa, informatīvs stends), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmi, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu (2. pielikums). Saskaņā ar 14.punktu ne vēlāk kā sešu nedēļu laikā pēc šo noteikumu 10. punktā minētajā paziņojumā norādītās dienas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par pārvaldnieka sagatavotā dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāna un aprēķināto pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu vai noraidīšanu.

Ministru kabineta noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" 18.punktā noteikts, ka pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie pārvaldīšanas maksājumi stājas spēkā nākamā gada 1. janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā, ja: saskaņā ar šo noteikumu 12. punktu sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce nav bijusi lemttiesīga vai tajā nav pieņemts lēmums; dzīvokļu īpašnieku kopība šo noteikumu 14. punktā minētajā termiņā nav pieņēmusi lēmumu par uzturēšanas darbu plāna un pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu; dzīvokļu īpašnieku kopība šo noteikumu 16. punktā minētajā termiņā nav pieņēmusi lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

[14.3] No lietas materiāliem pievienotajiem /Pers.A/ obligāti veicamo mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmju kopsavilkumiem redzams, ka dzīvojamās ēkas /adrese/, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa noteikta šādā apmērā: 2017.gadā – 0,3674 par kvadrātmetru mēnesī; 2018.gadā – 0,4708 EUR par kvadrātmetru; 2019.gadā – 0,5077 EUR par kvadrātmetru. Papildus apsaimniekošanas maksai tāmēs iekļauta maksa par plānotajiem remontdarbiem, kas līdz ar ēkas pārvaldīšanas tiesību nodošanu no parāda aprēķina ir izslēgta un neveido parāda summu.

No /Pers.A/ obligāti veicamo mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmju kopsavilkumiem redzams, ka dzīvojamās ēkas /adrese/, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķinā iekļautas šādas pozīcijas: mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi; mājas tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi; mājas pārvaldīšanas pakalpojumi; pārvaldnieka administratīvie izdevumi; neparedzēti izdevumi ārkārtas gadījumiem; pārvaldnieka peļņa.

[14.4] Lietā nav iegūti pierādījumi, ka dzīvojamās ēkas īpašnieku kopība Dzīvokļu īpašuma likumā noteiktajā kārtībā būtu pieņēmusi lēmumu par pārvaldnieka aprēķinātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apstiprināšanu vai noraidīšanu, līdz ar to atzīstams, ka tāmē noteiktie maksājumi ir stājušies spēkā katra kalendārā gada 1.janvārī, kā to paredz 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 14. punkta noteikumi un 2017.gada 11.jūlija Ministru kabineta noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" 18.punkta noteikumi. Noteiktie maksājumi ir saistoši katram dzīvokļu īpašniekam, tai skaitā atbildētājai.

Atbildētāja ir iesniegusi dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 2018.gada 30.oktobra kopsapulces protokola kopiju, no kura redzams, ka dzīvokļu īpašnieki pieņēmuši lēmumu šādu lēmumu: noteikt apsaimniekošanas maksu līdz 0,10 EUR par kvadrātmetru, kas ir samaksa par sētnieka algu gadījumā, ja kopīpašnieki paši nespēs apsaimniekot īpašumu.

Tiesa secina, ka minētajā kopīpašnieku lēmumā noteiktais maksājums nav atzīstams par apsaimniekošanas maksu iepriekš norādīto normatīvo aktu

izpratnē, jo attiecas vien uz maksājumiem par sētnieka darbu, kas tiks veikti, ja būs nepieciešami sētnieka pakalpojumi, bet ne uz maksājumiem pārvaldniekam, kas laikā līdz 2019.gada 31.oktobrim bija/Pers.A/.

Kā secināts sprieduma 10.punktā, /Pers.A/ pārvaldīja un apsaimniekoja dzīvojamo māju laikā līdz 2019.gada 30.oktobrim, līdz ar to dzīvokļu īpašniekiem bija pienākums norēķināties ar pārvaldnieku par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi. Lietā nav arī iegūti pierādījumi, kas apstiprinātu, ka laikā līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai kāda cita persona, ne prasītāja faktiski apsaimniekojusi un uzturējusi dzīvojamo ēku.

[14.5] No dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatiem par katru kalendāro gadu strīdus periodā redzams, ka plānotie maksājumi no dzīvokļu īpašniekiem nav saņemti, kā rezultātā dzīvokļu īpašniekiem uzkrājies parāds.

[15] Lietā nav iegūti pierādījumi, ka prasītāja nav nodrošinājusi obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību izpildi.

No prasītājas iesniegtajiem aktiem redzams, ka regulāri veikta ēkas un teritorijas apsekošana. Sastādīti sanitārās kopšanas akti, kuros konstatēta gan uzkopšanas darbu izpilde atbilstoši prasībām, gan veicamie darbi.

[16] Ievērojot minēto, tiesa uzskata, ka prasība par parāda piedziņu ir pamatota un apmierināma.

[17] Saskaņā ar Civillikuma 1756.pantu pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Saskaņā ar Civillikuma 1759.panta 1.punktu procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Neveicot samaksu noteiktajos termiņos, atbildētāja ir pieļāvusi nokavējumu, līdz ar ko saskaņā ar Civillikuma 1759.panta 1.punktu tai ir pienākums maksāt likumiskos nokavējuma procentus, kas aprēķināti par laika periodu no 2017.gada 3.novembra līdz 2020.gada 31.martam, uz likuma pamata, un to apmērs sastāda 175,28 EUR.

Kaut arī atbildētāja parādsaistību esību konsekventi nav atzinusi, tiesa uzskata, ka atbildētājas argumenti nav atzīstami par tādiem, kas dotu pamatu uzskatīt, ka atbilstoši Civillikuma 1656.panta noteikumiem nokavējums nav iestājies. Izdarot šādu secinājumu, tiesa atbildētājas argumentus vērtē kopsakarā ar apstākli, ka tieši atbildētājai kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai ir nodotas dzīvojamās ēkas pārvaldīšanas tiesības. Līdz ar to atbildētāja ir uzskatāma par personu, kura pārzina ēku apsaimniekošanas jomu, tai skaitā – normatīvo aktu noteikumus, kas regulē pārvaldīšanas uzdevuma došanu un atsaukšanu, maksājumu un to apmēra noteikšanas pamatu un kārtību, dzīvokļa īpašnieka pienākumu piedalīties ēkas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, kā arī pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamā finansējuma veidošanās kārtību un avotus.

Tiesai nav pamata uzskatīt, ka atbildētāja nebūtu tikusi informēta par maksājumu apmēru un to veidojošām pozīcijām, kā arī ieņēmumu un izdevumu tāmēm katram kalendārajam gadam.

Lietas materiāliem ir pievienoti prasītājas sagatavotie un izsniegtie ikmēneša rēķini par pakalpojumiem par katru neapdzīvojamo telpu.

Iesniedzot rakstveida paskaidrojumus prasībai, kuros cita starpā izteikti iebildumi arī tāmēs norādītajām pozīcijām, atbildētāja ir pievienojusi tāmju kopijas katram kalendārajam gadam, kas liecina, ka atbildētājai ir bijusi iespēja ar tām iepazīties. Tāpat no atbildētājas iesniegumiem prasītājai pirms prasības celšanas tiesā redzams, ka atbildētāja ir atsaukusies uz prasītājas veiktiem nepamatotiem aprēķiniem un pieprasītiem maksājumiem, līdz ar to atbildētāja ir bijusi informēta par maksājuma saistību esību un to apmēru.

[18] Šādos apstākļos tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma, piedzenot no atbildētājas par labu prasītājai pamatparādu 2141,90 EUR un likumiskos procentus 175,28 EUR.

[19] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama samaksātā valsts nodeva 327,33 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,47 EUR.

[20] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu spriedumā nosakāmas prasītājas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja likumiskos nokavējuma procentus 6% apmērā gadā no nesamaksātās pamatparāda summas.

Rezolutīvā daļa

Ievērojot minēto un saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 8., 10., 13.pantu, Civillikuma 1651., 1652., 1653., 1756., 1757., 1763., 1759., 1765.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.pantu, 2008.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 7., 10., 11., 14.punktu, 2017.gada 11.jūlija Ministru kabineta noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" 10., 14., 18.punktu un Civilprocesa likuma 41., 93., 189., 190., 195., 204.[1] un 250.25 pantu, tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt.

Piedzīt no /Pers.B/, /reģistrācijas numurs/, par labu /Pers.A/, /reģistrācijas numurs/, parādu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un sniegtajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.oktobrim 2141,90 EUR (divi tūkstoši simtu četrdesmit vienu *euro* deviņdesmit centus), likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2017.gada 3.novembra līdz 2020.gada 31.martam 175,28 EUR (simtu septiņdesmit piecus *euro* divdesmit astoņus centus) un tiesāšanās izdevumus – samaksāto valsts nodevu 327,33 EUR (trīs simti divdesmit septiņus *euro* trīsdesmit trīs centus) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,47 EUR (piecus *euro* četrdesmit septiņus centus), kopā piedzenot 2649,98 EUR (divi tūkstoši seši simti četrdesmit deviņus *euro* deviņdesmit astoņus centus).

Noteikt /Pers.A/, /reģistrācijas numurs/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /Pers.B/, /reģistrācijas numurs/, likumisko nokavējuma procentus 6% (sešu procentu) apmērā gadā no nesamaksātās pamatparāda summas 2141,90 EUR (divi tūkstoši simtu četrdesmit vienu *euro* deviņdesmit centus) 2141,90 EUR (divi tūkstoši simtu četrdesmit viens *euro* deviņdesmit centi).

Piedzīto summu samaksa veicama /Pers.A/ norēķinu kontā Nr. /konta numurs/ "Luminor Bank" AS.

Noteikt /Pers.B/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Saīsinātais spriedums sastādīts 2021.gada 28.janvārī.

Saīsinātais spriedums nav pārsūdzams.

Sprieduma sastādīšanas lūgumu var iesniegt Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesai rakstveidā 10 (desmit) dienu laikā no saīsinātā sprieduma sastādīšanas datuma. Sprieduma sastādīšanas lūguma iesniegšanas gadījumā sprieduma noraksts būs pieejams tiesas kancelejā 2021.gada 26.februārī.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā Rīgā, Jēzusbaznīcas ielā 6.

Tiesnese S.Strakše