Lietas Nr. C19030415
Lietas arhīva Nr. C-0304-15/4

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Kuldīgā, 2015.gada 3.septembrī

Kuldīgas rajona tiesa:
tiesnese Anda Brīze
ar tiesas sēžu sekretāri Intu Šulci,
piedaloties zv. advokātam R. Mediņam,
prasītājas /pers. A/ pārstāvim – zv. advokātam R. Grīnberam, prasītājam /pers. B/, atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Vāverīte" pārstāvei, trešām personām /pers. F/, /pers. G/,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par kopsapulces protokola atzīšanu par spēkā neesošu; /pers. A/ prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Vāverīte", /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par kopsapulces lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu un

k o n s t a t ē j a

prasītājs /pers. B/ 2014.gada 12.decembrī cēlis tiesā prasību pret atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par 2014.gada 16.augusta kopsapulces protokola atzīšanu par spēkā neesošu.

Prasībā norādīts, ka lēmumi 2014.gada 16.augusta kopsapulces laikā pieņemti pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 19.panta 3.punktu. Nekustamais īpašums /adrese/, sastāv no astoņiem dzīvokļu īpašumiem un trīs neapdzīvojamo telpu īpašumiem, kuri, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta 1.punktam, kvalificējami kā atsevišķais īpašums nevis dzīvokļa īpašums. Atsevišķais īpašums ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā un tam nav tiesības pieņemt lēmumus dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs. Līdz ar to secināms, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē piedalījušies trīs dzīvokļu īpašnieki no astoņiem, pārkāpjot Dzīvokļa īpašuma likuma 19.panta 3.punktu.

Prasītājs lūdz tiesu atcelt īpašuma /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokolu Nr. 3 un piedzīt no atbildētājiem tiesas izdevumus.

Prasība pamatota ar Dzīvokļa īpašuma likuma 19.panta trešo daļu, 3.panta pirmo daļu, 2.panta otro daļu.

Prasītāja/pers. A/ cēlusi tiesā prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) "Vāverīte", /pers. D/, /pers. E/ un /pers. C/ par dzīvokļu īpašnieku kopības 2014.gada 16.augusta lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu.

Prasībā norādīts, ka dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopība 2014.gada 16.augustā pieņēmusi lēmumu par visas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību nodošanu SIA "Vāverīte", kā arī nolēmusi noslēgt dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu, uzticot kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu SIA "Vāverīte", un atļaut SIA "Vāverīte" rēķinus sagatavot elektroniski, nosakot atlīdzības apmēru par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu EUR 10,00 apmērā mēnesī.

Prasītāja uzskata, ka lēmums neatbilst Dzīvokļa īpašuma likuma nosacījumiem un tas ir atzīstams par spēkā neesošu. Dzīvojamā māja ir sadalīta astoņos dzīvokļu īpašumos un trīs nedzīvojamās telpās. Lai kopsapulcē pieņemtu lēmumu, bijis nepieciešams, lai "par" nobalso vismaz pieci dzīvokļu īpašnieki, taču kopsapulcē piedalījušies tikai trīs dzīvokļu īpašnieki – /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/.

Nedzīvojamo telpu īpašnieces pārstāves balsis nevar tikt pieskaitītas pie kopējā balsu skaita, jo nedzīvojamo telpu īpašnieks nav dzīvokļa īpašnieks.

Prasītāja lūdz atzīt par spēkā neesošu 2014.gada 16.augustā pieņemto dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu un piedzīt no atbildētājiem tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 8. un 9.punktu, ceturto daļu, 17.panta devīto daļu un 19.panta trešo daļu.

Ar Kuldīgas rajona tiesas tiesneses 2015.gada 6.janvāra lēmumu lietas apvienotas vienā tiesvedībā.

Atbildētāji iesnieguši paskaidrojumus par prasību (2.sējums, lietas 21.lapa), kuros norādījuši, ka prasību neatzīst.

Atbildētāji uzskata, ka nav pamatota norāde uz to, ka lēmumus dzīvokļu īpašnieku kopības sapulcē ir tiesīgi pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieki. Dzīvokļu īpašnieku sapulcē piedalījušies seši īpašnieki, kas ir vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašniekiem.

Prasītājs /pers. B/ tiesas sēdē prasību uzturēja un paskaidroja, ka 2014.gada 16.augusta kopsapulcē piedalījušies trīs dzīvokļu īpašnieki un trīs nedzīvojamo telpu īpašniece. Kopsapulces lēmumu saņēmis aptuveni pēc nedēļas. Telefoniski informējis pārējos īpašniekus par pieņemtajiem lēmumiem. Neatceras, kad tieši zvanījis /pers. A/.

Prasītājs uzskatīja, ka lēmumu par pārvaldīšanas darbību uzdošanu SIA "Vāverīte" varējušas pieņemt divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašniekiem, jo jautājums attiecas uz pilnvarojuma došanu.

Prasītājas /pers. A/ pārstāvis tiesas sēdē prasību uzturēja un paskaidroja, ka 2014.gada 16.augusta kopsapulcē piedalījušies tikai trīs dzīvokļu īpašnieki – /pers. C/, /pers. E/ un /pers. D/. Kopsapulcē piedalījusies arī SIA "Vāverīte" pārstāve.

Prasītāja uzskata, ka lēmumi kopsapulcē pieņemti, pārkāpjot Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto kārtību. Tā kā nekustamais īpašums sastāv no astoņiem dzīvokļu īpašumiem, lēmumus varēja pieņemt, balsojot "par" pieciem dzīvokļu īpašniekiem. Kopsapulces lēmumu /pers. A/ nav saņēmusi. Pasta kvītī norādītā adrese nav /pers. A/ dzīvesvieta. 2014.gada oktobrī ticis izrakstīts pirmais apsaimniekošanas rēķins un tad arī prasītāja uzzinājusi, ka mainījies pārvaldnieks.

Atbildētāju - SIA "Vāverīte", /pers. D/ un /pers. E/, pārstāvis tiesas sēdē prasību

neatzina un paskaidroja, ka dzīvokļu īpašniekiem par kopsapulces sasaukšanu paziņots likumā noteiktajā kārtībā, ko apliecina saņemtie paziņojumi par to, ka atsevišķi īpašnieki nevarēs piedalīties kopsapulcē. Atbildētāju pārstāvis uzskatīja, ka, tā kā kopsapulcē "par" balsojuši seši īpašnieki, kas ir vairāk nekā puse no visiem īpašniekiem, pieņemtie lēmumi ir likumīgi.

Kopsapulces lēmums dzīvokļu īpašniekiem nosūtīts ierakstītās vēstulēs. Tā kā neviena no šīm vēstulēm atpakaļ nav saņemta, uzskatāms, ka kopsapulces lēmumu ir saņēmuši visi dzīvokļu īpašnieki. Jau 26.augustā /pers. B/ sūtījis vēstuli, kurā izteicis iebildumus pret pieņemto lēmumu citu dzīvokļu īpašnieku, tai skaitā, arī /pers. A/, vārdā. Atbildētāju pārstāvis uzskatīja, ka prasības ir celtas pēc Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturtajā daļā noteiktā trīs mēnešu termiņa notecēšanas.

Atbildētāju pārstāvis uzskatīja, ka prasības ir nepamatotas arī pēc būtības, jo arī nedzīvojamo telpu īpašnieki ietilpst dzīvokļu īpašnieku kopībā.

Atbildētāja /pers. C/ tiesas sēdē prasību neatzina un paskaidroja, ka līdz 2014.gada 16.augusta kopsapulces lēmuma pieņemšanai apsaimniekotājs bijis /pers. B/. Atbildētāja piedalījusies kopsapulcē, kurā ticis nolemts, ka turpmāk apsaimniekotāja būs /pers. E/. Balsojusi par šādu lēmumu, jo atbildētājai bijuši iebildumi pret iepriekšējo apsaimniekotāju.

Trešā persona /pers. F/ tiesas sēdē paskaidroja, ka kopsapulcē nav piedalījies, taču ir saņēmis kopsapulces lēmuma kopiju. Par kopsapulci bijis informēts, taču tajā nav piedalījies, jo uzskatījis, ka personām, kuras pašas nemaksā apsaimniekošanas maksu, nav tiesības pieņemt šādus lēmumus.

Trešā persona /pers. G/ tiesas sēdē paskaidroja, ka ir noslēgusi apsaimniekošanas līgumu ar SIA "Vāverīte". Trešai personai nav iebildumu pret kopsapulcē pieņemtajiem lēmumiem.

Trešās personas /pers. I/ un /pers. J/ uz tiesas sēdi nav ieradušās, nav ziņojušas tiesai par neierašanās iemesliem. Par tiesas sēdes vietu un laiku trešām personām paziņots atbilstoši Civilprocesa likuma 56.panta nosacījumiem.

Tiesa atzīst /pers. I/ un /pers. J/ neierašanos uz tiesas sēdi par neattaisnotu un uzskata, ka lietu iespējams izskatīt bez neieradušos personu piedalīšanās.

Novērtējot prasības, paskaidrojumus un lietā esošos dokumentus, tiesa uzskata, ka prasības nav pamatotas un tās ir noraidāmas.

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols Nr. 3 (1.sējums, lietas 8.-10.lapa) apliecina, ka 2014.gada 16.augustā notikusi īpašuma /adrese/, dzīvokļu īpašnieku sapulce, kurā nolemts noslēgt dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu, uzticot kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu SIA "Vāverīte", kā arī atļaut SIA "Vāverīte" rēķinus sagatavot elektroniski, bez paraksta, nosakot SIA "Vāverīte" atlīdzības apmēru par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu EUR 10,00 apmērā mēnesī.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturto daļu tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem. Prasību var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad attiecīgā persona uzzināja vai tai vajadzēja uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk par gadu no

lēmuma pieņemšanas dienas.

No lietā esošā čeka par nosūtītajām ierakstītajām vēstulēm (2.sējums, lietas 24.lapa) un paziņojuma (2.sējums, lietas 25.lapa) redzams, ka 2014.gada 16.augusta dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols prasītājam /pers. B/ nosūtīts 2014.gada 18.augustā. /pers. B/ prasību tiesā cēlis 2014.gada 12.decembrī. Ņemot vērā /pers. B/ paskaidrojumus tiesas sēdē, ka viņš lēmumu saņēmis aptuveni nedēļu pēc kopsapulces, bet prasība tiesā celta trīs mēnešus un vairāk nekā trīs nedēļas pēc notikušās kopsapulces, secināms, ka prasītājs nav ievērojis Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturtajā daļā noteikto termiņu prasības celšanai, kas pats par sevi ir pamats celtās prasības noraidīšanai.

Vērtējot, vai prasītāja /pers. A/ cēlusi prasību tiesā likumā noteiktajā termiņā, tiesa ņem vērā, ka no pasta iestādes izsniegtā čeka (2.sējums, lietas 24.lapa) un paziņojuma (2.sējums, lietas 26.lapa) redzams, ka kopsapulces protokols prasītājai /pers. A/ nosūtīts 2014.gada 18.augustā uz adresi: /adrese B/. No lietas materiāliem redzams, ka prasītāja /pers. A/ ir īpašniece dzīvokļa īpašumam Nr. 6, /adrese/, un šajā adresē ir arī prasītājas dzīvesvieta. Tā kā kopsapulces protokols prasītājai /pers. A/ nosūtīts uz citu adresi, tiesai nav pamata neticēt prasītājas pārstāvja paskaidrojumiem, ka par pieņemtajiem lēmumiem prasītāja uzzinājusi tikai 2014.gada oktobrī. Arī prasītājs /pers. B/ nevarēja pateikt, kad informējis /pers. A/ par pieņemto lēmumu. Prasība tiesā celta 2014.gada 30.decembrī un lietā nav iegūti citi pierādījumi, kas apliecinātu, ka kopsapulces protokolu prasītāja /pers. A/ saņēmusi pirms 2014.gada 30.septembra. Līdz ar to /pers. A/ prasība ir izvērtējama pēc būtības.

Kā redzams no kopsapulces protokola un nekustamā īpašuma /adrese/, nodalījuma noraksta (1.sējums, lietas 7.lapa), kopsapulcē piedalījusies triju neapdzīvojamo telpu īpašumu īpašnieces - SIA "Vāverīte", pārstāve /pers. E/, 1.A dzīvokļa īpašnieks /pers. D/, 2.dzīvokļa īpašniece /pers. C/ un 3.dzīvokļa īpašniece /pers. E/.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmo daļu dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, izņemot šā panta otrajā daļā minētos jautājumus. No dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokola redzams, ka kopsapulcē pieņemti lēmumi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu SIA "Vāverīte", kā arī par atlīdzības apmēru par šo darbību veikšanu un maksāšanas kārtību. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 8. un 9.punktu vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam; dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta devīto daļu, lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 8. un 9.punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Pušu starpā nav strīda par to, ka likumā noteiktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas kārtība ir tikusi ievērota.

Pušu starpā pastāv strīds par to, vai neapdzīvojamo telpu īpašums, Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē, uzskatāms par dzīvokļa īpašumu un, līdz ar to, vai lēmumi kopsapulcē pieņemti ar vajadzīgo balsu skaitu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta pirmo daļu, pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. Saskaņā ar minētā panta otro daļu dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta pirmo daļu atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esoša būvnieciski norobežota un funkcionāli nošķirta telpa vai telpu grupa, kura kā dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca iezīmēta būves kadastrālās uzmērīšanas lietā.

No iepriekš minētajām normām secināms, ka jēdziens "dzīvokļa īpašums", Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē, ir atsevišķs īpašums (tai skaitā, neapdzīvojamā telpa) un kopīpašuma domājamā daļa.

Arī Augstākā tiesa 2011.gada tiesu prakses apkopojuma "Kopīpašums" secinājumu 2.1.punktā norādījusi, ka *dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) sastāvā ietilpst visi dzīvokļu īpašnieki, tai skaitā, arī neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašnieki, neatkarīgi no tā, vai viņi ir dzīvokļu īpašnieku kooperatīvu vai sabiedrību dalībnieki*, savukārt secinājumu 3.4.punktā norādīts, ka *neapdzīvojamas telpas un mākslinieku darbnīcas īpašnieku tiesības, pienākumi un atbildība pielīdzināmi dzīvokļa īpašnieka tiesībām, pienākumiem un atbildībai.*

Pārbaudot publiski pieejamo zemesgrāmatas informāciju, redzams, ka neapdzīvojamo telpu īpašumi /adrese C/, /adrese D/ un /adrese E/, ir ierakstīti zemesgrāmatā kā atsevišķi nekustamie īpašumi.

Ņemot vērā iepriekš norādīto, secināms, ka 2014.gada 16.augusta dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu SIA "Vāverīte", kā arī par atlīdzības par šo darbību veikšanu un maksāšanas kārtības noteikšanu ir pieņemti atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajai kārtībai, jo "par" šo lēmumu pieņemšanu balsojuši dzīvokļu īpašnieki (tajā skaitā, neapdzīvojamo telpu īpašniece), kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka /pers. A/ prasība nav pamatota pēc būtības un tā ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, ja prasību noraida, atstāj bez izskatīšanas vai ja prasītājs atsakās no prasības, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos.

Ceļot prasību, /pers. B/ samaksājis ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4,70 apmērā un /pers. A/ samaksājusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 4,70 apmērā. Kopējie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi lietā sastāda EUR 58,90.

Līdz ar to no prasītājiem līdzīgās daļās piedzenami iepriekš nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 49,50 (EUR 24,75 no katra prasītāja).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta trešo daļu, ja prasība noraidīta, ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam.

No lietā esošajiem maksājumu uzdevumiem (2.sējums, lietas 50. un 92.lapa) redzams, ka SIA "Vāverīte" veikusi maksājumus advokāta palīdzības samaksai kopā EUR 395,00 apmērā. Atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.e punktam, izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām nav mantiska rakstura, atlīdzināmi to faktiskajā apmērā.

Līdz ar to no prasītājiem līdzīgās daļās piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi – izdevumi advokāta palīdzības samaksai, EUR 395,00 (EUR 197,50 no katra

prasītāja).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] panta otro daļu nosakāms, ka prasītāji spriedumu daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu var izpildīt labprātīgi 10 dienu laikā no sprieduma stāšanās spēkā.

Pamatojoties uz teikto un Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, 44., 92.-97., 190.–193., 195., 204.[1] pantu, tiesa

n o s p r i e d a

/pers. B/ un /pers. A/ prasības noraidīt pilnībā.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 24,75 (divdesmit četri *euro* un 75 centi).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 24,75 (divdesmit četri *euro* un 75 centi).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Vāverīte", reģistrācijas Nr. 41202011655, ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 197,50 (simt deviņdesmit septiņi *euro* un 50 centi).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Vāverīte", reģistrācijas Nr. 41202011655, ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 197,50 (simt deviņdesmit septiņi *euro* un 50 centi).

Noteikt, ka prasītāji spriedumu daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu var izpildīt labprātīgi desmit dienu laikā no sprieduma stāšanās spēkā.

Spriedumu 20 dienu laikā var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai, sūdzību iesniedzot Kuldīgas rajona tiesā.

Tiesnese A. Brīze