Lieta Nr.C73634720
ECLI:LV:ZRT:2021:0531.C73634720.7.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Jelgavā 2021.gada 31.maijā

Zemgales rajona tiesa: tiesnese D.Ruško izskatīja rakstveida procesā civillietu Apdrošināšanas akciju sabiedrības "BALTA" vienkāršotās procedūras prasību pret SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zaudējumu piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītājs Apdrošināšanas akciju sabiedrība "BALTA" cēlis tiesā vienkāršotās procedūras prasību un tās precizējumus (lietas 50.-52.lapa) pret atbildētāju SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par zaudējumu piedziņu, kurā, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktu, 10.panta pirmās daļas 7.punktu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4., 6., 16.pantu, Apdrošināšanas līguma likuma 42.panta pirmo daļu, 45.panta pirmo daļu, Civillikuma 1., 1635., 1651., 1652., 1765., 1773., 1775., 1779., 1792., 2289., 2291.pantu, Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr.907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām" (redakcijā, kas ir spēkā no 2018.gada 21.decembra) 3., 3.1, 6., 13.punktu, 2010.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumu Nr. 905 „Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības" 2., 3., 5., 11.punktu, Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma 1.panta 8.punktu, 2.pantu, lūdz piedzīt no atbildētāja zaudējumus 1362,80 *euro*, tiesāšanās izdevumus, atzīt prasītāja tiesības saņem likumiskos procentus no piedzītās summas par laika periodu no sprieduma spēkā stāšanas brīža līdz sprieduma pilnīgai izpildei.

[1.1] Prasības pieteikumā un tā precizējumos (lietas 5.-8., 39.-42., 50.-52.lapa) norādīts, ka prasītājs izmaksāja dzīvokļa Nr. /adrese/ā (turpmāk – apdrošinātais dzīvoklis), īpašniekam apdrošināšanas atlīdzību 1362,80 *euro,* pamatojoties uz noslēgto apdrošināšanas polisi Nr. /numurs/, sakarā ar dzīvokļa appludināšanu /datums/no dzīvojamās mājas esošajām komunikācijām, proti, aukstā ūdens pievada bojājuma dēļ dzīvoklī Nr. /adrese/. Atbildētājs apsaimnieko dzīvojamo māju, kurā atrodas apdrošinātais dzīvoklis un atbildētāja neattaisnojamas bezdarbības rezultātā ir radīta avārijas situācija dzīvojamās mājas koplietošanā esošajās komunikācijās, kas ir cēloniskā sakarā ar konstatēto avārijas situāciju.

[1.2] Atbildētājs iesniedzis rakstveida paskaidrojumus (lietas 62., 108., lapa), norādot, ka prasību neatzīst un lūdz prasību noraidīt. Paskaidro, ka dzīvojamā māja /adrese/, ir celta 1985.gadā un kopš mājas uzcelšanas aukstā ūdens stāvvadi nav mainīti. Starp dzīvokļu īpašniekiem un SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" noslēgts Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums (turpmāk – pārvaldīšanas līgums). Dzīvokļu īpašnieku kopība nav devusi atbildētājam uzdevumu veikt ēkas karstā ūdens sistēmas cauruļvadu nomaiņu un nav nodrošinājusi tam nepieciešamo finansējumu, lai gan īpašnieki /datums/un /datums/ikgadējās atskaites sapulcēs tika brīdināti par nepieciešamību pieņemt lēmumu par ēkas karstā ūdens sistēmas cauruļvadu nomaiņu. Līdz ar to dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība ir pieļāvusi prettiesisku bezdarbību, kas izpaudusies kā ūdens ieplūšana dzīvoklī, nodarot zaudējumus dzīvokļa īpašniekam.

Uzskata, ka ar prasītāja sastādīto tāmi telpu atjaunošanas darbiem nav pierādīts zaudējumu apmērs. Prasītājs nav veicis dzīvokļa remontu, sakarā ar ko virkne apstrīdētās tāmes pozīcijas ir priekšā stāvošie zaudējumi, kas nedod tiesības uz zaudējumu atlīdzināšanu.

[1.3] Prasītājs iesniedzis tiesā atsauksmi par paskaidrojumu (lietas 147.154.lapa), kurā uzsver, ka ūdens noplūde notika aukstā ūdens caurules bojājuma rezultātā, bet dzīvokļu īpašnieki tika informēti par nepieciešamību veikt karstā ūdens cauruļvadu nomaiņu. Lietā iesniegtais dzīvojamās mājas vizuālās apsekošanas žurnāls nedod pārliecību, ka apsekošana veikta, jo žurnālā nav ziņas par speciālistiem, kas veica apsekošanu. Uzskata, ka atbildētājs nav veicis normatīvajos aktos noteiktās darbības remontdarbu plānošanai, organizēšanai un īstenošanai, apzinoties inženierkomunāciju nolietojumu.

[1.3.1] Prasītājs uzskata, ka zaudējumu apmērs ir pierādīts, jo apdrošināšanas atlīdzība izmaksāta, ievērojot Apdrošināšanas līguma likuma 1., 18.panta normas un normatīvie akti neparedz apdrošinātāja pienākumu pārliecināties par remonta veikšanu.

[1.3.2] Ievērojot to, ka atbildētājs pieļāvis neattaisnojamu bezdarbību, neveicot komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, atbildētājam jāatlīdzina prasītājam radītie zaudējumi izmaksātās apdrošināšanas atlīdzības apmērā.

Motīvu daļa

[2] Novērtējot prasības pieteikumā norādītos apstākļus, pušu sniegtos paskaidrojumus un atbildētāja iebildumus kopsakarā ar lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, tiesa atzīst, ka prasība ir apmierināma pilnīgi saskaņā ar Apdrošināšanas līguma likuma 42.panta pirmo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.,pantu, 6.panta pirmo, otro un piekto daļu, 9., 10.pantu, 13.panta pirmo, otro, trešo un piekto daļu, 16.pantu, Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr.907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām" 2., 3., 6., 13., 13.[1], 18., 19.punktu, 2010.gada 28. septembra Ministru kabineta noteikumu Nr. 905 „Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības" 2., 3., 5., 11. punktu, Civillikuma 1., 1084., 1587., 1646.,

1649., 1770., 1775., 1779., 1792., 2295.pantu.

[2.1] Lietā nodibināts, ka prasītājs izmaksājis apdrošinātā dzīvokļa īpašniecei /pers. B/ apdrošināšanas atlīdzību 1362,80 *euro* (lietas 22., 23-24.lapa) saskaņā ar ģimenes apdrošināšanas polisi Nr. /numurs/ (lietas 14.-15.lapa) par apdrošināšanas gadījumu, kas noticis /datums/(lietas 16.lapa).

[2.1.1] Ar SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" sastādītu aktu (lietas 16.lapa) apstiprināts, ka /datums/pēc apdrošinātā dzīvokļa īpašnieces lūguma atbildētāja pārstāvji apsekoja dzīvokli un konstatēja šādus bojājumus sakarā ar ūdens noplūdi /datums/aukstā ūdens pievada dm 15 bojājuma dēļ:

- gaitenī – balsinātie griesti, sienas tapešu līmējums;
- istabā, telpā Nr. 14 un 15 – balsinātie griesti, sienas tapešu līmējums.

Aktā norādīts, ka nopludināšanas iemesls ir karstā ūdens cauruļvada plīsums nolietojuma dēļ. Atbilstoši Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 2.pielikuma 2.2.2.punktā noteiktajam – cinkotajiem karstā ūdens cauruļvadiem vidējais normatīvais kalpošanas ilgums ir 15 gadi. Dzīvojamā māja /adrese/, ir celta 1985.gadā. Dzīvokļu īpašnieki ikgadējā atskaites sapulcē 2018.gada 14.martā un 2019.gada 13.martā iepazīstināti ar veiktajiem remontdarbiem, brīdināti par nepieciešamību pieņemt lēmumu par mājas kopīpašumā esošās daļas – aukstā ūdens sistēmas cauruļvadu nomaiņu, par finansējuma avota noteikšanu un uzdevuma došanu pārvaldniekam.

[2.1.2] Prasītājs apsekojis objektu, konstatējot zaudējumus, par ko sastādīts apskates protokols (lietas 17.-18.lapa) un sastādījis tāmi remonta darbiem (lietas 19.-20.lapa) 1524,26 *euro* apmērā.

[2.2] Lietā nav strīda, ka aukstā ūdens cauruļvads plīsis dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašuma daļā un bojāts apdrošinātais dzīvoklis sakarā ar ūdens noplūdi.

Tādējādi tiesa atzīst par pierādītu, ka /datums/, kas ir, apdrošināšanas līguma darbības laikā, ir notikusi apdrošinātā dzīvokļa nopludināšana, kuras cēlonis bija karstā ūdens cauruļvada plīsums un nodarīti zaudējumi.

[2.3] Atbildētājs zaudējumu apmēru 1362,80 *euro* apstrīd, norādot iebildumus, ka prasītājs nav veicis remontu un tāmē iekļautie izdevumi ir priekšā stāvoši zaudējumi, ko tiesa nevar atzīt kā pietiekamus, lai atzītu, ka zaudējumu apmērs nav pierādīts. Tiesai nav pamata apšaubīt zaudējumu apmēru sakarā ar appludinātā dzīvokļa remontdarbiem. Izvērtējot īpašuma apskates protokolā nodarīto bojājumu apjomu (lietas 17.-18.lapa) un remontdarbu tāmē norādītos darbus un izmaksas (lietas 19.-20.lapa), vadoties no loģikas likumiem un dzīvē gūtiem novērojumiem, nav pamata apšaubīt, ka remontdarbu izmaksas saistāmas ar bojājumiem nekustamajā īpašumā (Civillikuma 1792.pants). Tiesai nav pamats uzskatīt, ka apdrošinātājs būtu ieinteresēts palielināt pats savu izmaksu apmēru, kuru atgūšanas perspektīva un iespējas uz apdrošināšanas atlīdzības izmaksas brīdi nav zināmas.

Likuma "Par apdrošināšanas līgumu" 1.panta 2.punkta, 6.punkta izpratnē apdrošināmā interese ir interese neciest zaudējumus, iestājoties apdrošinātajam riskam, apdrošinājuma ņēmējs ir juridiskā vai fiziskā persona, kas noslēdz apdrošināšanas līgumu savā vai citas personas labā.

[2.4] Tādējādi tiesa atzīst, ka zaudējumu apmērs 1362,80 *euro* ir pierādīts un ir attiecināms uz apdrošināšanas līguma gadījumu.

[3] Apdrošinātājs, kas izmaksājis apdrošināšanas atlīdzību, izmaksātās summas apmērā pārņem apdrošinātā prasības tiesības pret personu, kas ir atbildīga par zaudējumiem (likuma "Par apdrošināšanas līgumu" 40.panta pirmā daļa).

Tādējādi prasītājam iestājas pienākums pierādīt zaudējumu atlīdzināšanas priekšnoteikumus, lai prasītu atbildību par zaudējumiem no atbildētāja Civillikuma 1775.panta, 1779.panta izpratnē, jo līguma attiecību starp prasītāju kā apdrošinātāju un atbildētāju nav, un speciālais likums nosaka apdrošinātāja tiesības prasīt atbildību.

Civillikuma 1775.panta izpratnē, zaudējumu atlīdzības pienākums iestājas, ja konstatēts konkrēts zaudējumu apmērs, prettiesiska rīcība un cēloniība starp abiem.

[3.1] Prasītājs uzskata, ka atbildība par zaudējumiem jāuzņemas atbildētājam kā pārvaldniekam, jo zaudējumi radušies atbildētāja bezdarbības rezultātā, neveicot dzīvojamās mājas /adrese/, aukstā ūdens cauruļvadu, kas ietilpst kopīpašuma esošajā daļā, apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu, kas ir obligāti veicamā darbība.

Savukārt atbildētājs uzskata, ka par kopīpašuma esošajā daļā ietilpstošajām komunikācijām atbild visi dzīvokļu īpašnieki kā kopīpašnieki un šī atbildība nevar būt pārvaldniekam.

Izšķirot strīdu par to, vai atbildētāja vainojamas darbības vai bezdarbības rezultātā prasītājam radušies zaudējumi, sakarā ar izmaksāto apdrošināšanas atlīdzību, kā arī atbildētāja pienākumu tos atlīdzināt, tiesa ņem vērā līdzīgā lietā Nr. C33465716 Zemgales apgabaltiesas 2018.gada 19.oktobrī spriedumā norādītās atziņas.

Spriedumā norādīts, ka Civillikuma 2295.pants noteic pilnvarniekam pienākumu darboties, izpildot viņam doto uzdevumu, ar lielāko rūpību, tad, ņemot vērā atbildētāja darbības veidu – nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, ir saprātīgi sagaidīt, ka atbildētājs savu pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju pildīs ar lielāko rūpību.

[3.1.1] Lietā nav strīda, ka atbilstoši 2013.gada 1.septembrī dzīvojamās mājas /adrese/ (lietas 74.-75.lapa), īpašnieku un atbildētāja noslēgtajam dzīvojamās mājas pilnvarojuma līgumam atbildētājs ir dzīvojamās mājas pārvaldnieks (lietas 82.-98., 109.-131.lapa). Līguma 1.1.punktā noteikts, ka īpašnieki uzdevuši pārvaldniekam veikt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, nodrošinot uzdevuma izpildei nepieciešamo finansiālo nodrošinājumu. Līguma 5.1.punktā pārvaldnieks apņēmies nodrošinātā finansējuma ietvaros veikt visas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, saskaņā ar būvnormatīviem, savā darbībā ievērojot tiesību aktos, kā arī līgumā un īpašnieku kopsapulces lēmumos noteikto saskaņā ar Līguma 2.pielikumu.

[3.1.2] No minētā Līguma 2.pielikuma (lietas 68.-71.lapa) redzams, ka obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbos iekļauta dzīvojamās mājas tehniskā apkope un remonti, tajā skaitā ūdensvada un kanalizācijas sistēmas, siltumapgādes apkopes un remonta izdevumi, norādot izcenojumu mēnesī, kas kopumā veido apsaimniekošanas maksu.

[3.1.3] Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām", kas izdoti saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta piekto daļu, kas nozīmē, ka noteikumi tieši attiecināmi uz obligāti veicamām dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām, tai skaitā dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu, 6. punkts paredz, ka dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko apkopi, vizuālo pārbaudi, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldītājs. Saskaņā ar noteikumu 13. punktu reizi mēnesī veicama inženierkomunikāciju vizuālā pārbaude apkures sistēmai, ūdensapgādes sistēmai, kanalizācijas sistēmai, ventilācijas sistēmai un klimata iekārtām, gāzes apgādes sistēmai, bet 13.[1] punkts nosaka, ka vizuālās pārbaudes ietvaros veicama inženierkomunikāciju ievadu hermētiskuma un koplietošanas telpās esošo (..) iekārtu un elementu pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušies bojājumi vai citi apstākļi, kas rada siltuma noplūdi apkārtējā vidē.

[3.1.4] Atbildētājs iesniedzis pierādījumus par inženierkomunikāciju pārbaudi 2018.gada 5.februārī (lietas 132.-136.lapa) un 2019.gada 10.janvārī (lietas 137.-141.lapa), kuros norādīts, ka aukstā, karstā ūdens stāvvadu nevar apsekot, atrodas šahtā.

[3.2] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības,

pienākumus un atbildību, regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. No šā likuma 6.panta pirmās daļas satura izriet, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības sadalītas divās grupās: obligāti veicamajās (1.punkts), citās (2.punkts).

Dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā noteikts minētā panta otrās daļas 1.punktā, ir viena no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām, tai skaitā apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšana. Savukārt šā panta trešajā daļā dots citu pārvaldīšanas darbību raksturojums, paredzot, ka pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu, attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītas darbības, kas tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai.

[3.2.1] Tiesa atzīst, ka Dzīvojamu māju pārvaldīšanas likuma 6. panta trešā daļa paredz, ka citas pārvaldīšanas darbības tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai, kas atbilstoši minētā panta jēgai un saturam ir tādas darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu nevis ar tajā esošo komunikāciju uzturēšanu (saglabāšanu), kā tas ir konkrētajā gadījumā, un, kas ir obligāti veicamās mājas pārvaldīšanas darbības.

[3.2.2] Tiesas ieskatā, inženierkomunikāciju uzturēšana (saglabāšana) ir cieši saistīta ar ēkas normālas ekspluatācijas nodrošināšanu, jo dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšana nav iedomājama, nenodrošinot apkures inženierkomunikāciju atbilstību prasībām, tādējādi apkures inženierkomunikāciju uzturēšana, tehniskā apkope un bojājumu novēršana, remonts ir obligāti veicamas pārvaldīšanas darbības.

[3.3] Jāatzīmē, ka atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam, ja pārvaldnieks ir juridiskā persona, dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā mājā.

Savukārt dzīvokļa īpašnieki ir personas, kuras nav ieguvušas likumā norādīto dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un kurām nav praktiskā darba pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanā un inženierkomunikāciju tehniskā stāvokļa novērtēšanā.

[3.3.1] No atbildētāja paskaidrojumiem un pierādījumiem secināms, ka komunikāciju vizuālā pārbaude faktiski nav veikta, kā to noteica Ministru kabineta 2010.gada 28. septembra noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 3.punkts, ka dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli nosaka vizuālajā pārbaudē, ka pārbaudes faktu fiksē dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā. Minēto apstiprina vizuālās apsekošanas žurnālā izdarītie ieraksti, ka vizuāli apsekot nevar.

[3.3.2] Tiesa uzskata, ka Ministru kabineta 2010.gada 28. septembra noteikumu Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" izpratnē mājas iekārtu, inženierkomunikāciju vizuālā pārbaude, apsekošana, tehniskā apsekošana, bojājumu novēršana ir tiešā sakarā ar nepieciešamā remonta izdarīšanu cēloņa novēršanai, lai nerastos avārijas situācijas, jo avārijas likvidēšanai ir nepieciešams likvidēt cēloni.

[3.3.3] Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma 5.1.1.punktā ir paredzēts pārvaldnieka pienākums un tiesības veikt obligātās pārvaldīšanas darbības, ievērojot normatīvos aktus, Līgumā un īpašnieku kopsapulces lēmumos noteikto.

Atbilstoši 2010. gada 28. septembra noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 17.10.punkts nosaka, ka ārpuskārtas remontu veic, ja konstatēti inženierkomunikāciju bojājumi cauruļvados. Tas norāda uz to, ka atbildētājam ir uzlikts pienākums veikt ārpuskārtas remontu.

[3.3.4] Līdz ar to atbildētājs kļūdaini izdara secinājumus, ka dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko apkopi, vizuālo pārbaudi, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu dzīvojamās mājas pārvaldītājs var veikt, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku lēmumu, ko veicis aptaujas veidā (lietas 72.-73.lapa). Šādas darbības atbildētājam pienākums veikt, pamatojoties uz minētajiem normatīviem aktiem. Tiesa uzskata, ka obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai, kā tas bija nepieciešams konkrētajā gadījumā, lai rīkotos ar dzīvojamās mājas īpašnieku veidotajiem uzkrājumiem, nav vajadzīgs speciāls īpašnieku pilnvarojums, uzdevums.

[4] No /datums/sastādītā akta (lietas 16.lapa) redzams, ka Dzīvojamā māja /adrese/, ir celta 1985.gadā. MK noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām" 2.pielikuma 2.2.2.punktā noteiktajam – cinkotajiem karstā ūdens cauruļvadiem vidējais normatīvais kalpošanas ilgums ir 15 gadi.

Tātad, 2019.gadā auksto ūdens cauruļvadu vidējais normatīvais kalpošanas ilgums 15 gadi bija sasniegts.

[4.1] Atbildētājs no 2013.gada 1.septembra ir dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieks, pamatojoties uz īpašnieku un atbildētāja noslēgto dzīvojamās mājas pilnvarojuma līgumu.

No lietas materiāliem redzams, ka atbildētājs tikai 2018.gada 5.martā (lietas 76.-78.lapa) un 2019.gada 4.martā (lietas 79.-81.lapa) informējis dzīvokļu īpašniekus par nepieciešamību pieņemt lēmumu par mājas kopīpašumā esošās daļas – inženierkomunikāciju nomaiņu.

[4.1.1] Tiesa uzskata, ka atbildētājam par aukstā ūdens cauruļvadu nolietojumu dzīvojamā mājā bija zināms jau sen. Apstāklis, ka dzīvokļu īpašniekiem par inženierkomunikāciju stāvokli dzīvojamā mājā ziņots 2018.gada 5.marta sapulcē un mājas dzīvokļu īpašnieki aicināti pieņemt lēmumu par stāvvadu nomaiņu un ar to saistīto remontdarbu nepieciešamo finansējuma nodrošināšanu, neatbrīvo atbildētāju no pienākuma veikt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kas vērstas uz to, lai apsekotu un uzturētu inženierkomunikāciju stāvokli pēc iespējas ilgāk un novērstu avārijas situācijas.

[4.1.2] Tādējādi, tiesas ieskatā, nav pamatoti atbildētāja iebildumi, ka dzīvokļu īpašnieki nav nodrošinājuši atbildētājam pienācīgu uzdevumu došanu un līdzekļus, jo dzīvojamās mājas koplietošanas telpu grupās un citās kopīpašumā esošajās telpu grupās un daļās veicama inženiertīklu vizuālā apskate ir atbildētāja pienākums, kā obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kam ir būtiska nozīme, lai nodrošinātu karstā ūdens padevi dzīvojamai mājai un novērstu avārijas stāvokli. Šāda pienākuma nepildīšana tieši var veicināt avārijas situācijas rašanos, kas tiesas ieskatā, ir cēloniskā sakarībā ar nodarītajiem zaudējumiem.

[4.1.3] Turklāt atbildētājam jau 2013.gadā bija zināms par nepieciešamību informēt dzīvokļu īpašniekus par nepieciešamību pieņemt lēmumu par mājas kopīpašumā esošās daļas – aukstā ūdens cauruļu nomaiņu sakarā ar inženierkomunikāciju nolietojumu, taču lietā nav iesniegti pierādījumi, ka no pārvaldīšanas pienākumu uzņemšanās brīža atbildētājs ir veicis visas nepieciešamās un obligātās darbības.

[4.2] Atbildētāja aizbildināšanās ar neiespējamo piekļuvi komunikācijām nevar būt par pamatu tam, lai atbildētājs nepildītu normatīvajos aktos noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Šāda pārvaldnieka bezdarbība nav atzīstama par lielāko rūpību un neatbilst pilnvarojumam pārvaldīt dzīvojamo māju. Atbildētājam savas profesionālās darbības ietvaros bija jāzina un jāparedz sekas, kādas iestājas savlaicīgi neveicot pasākumus, tāpēc zaudējums nav uzskatāms par nejaušu notikumu Civillikuma 1773.panta izpratnē.

[4.3] Ievērojot to, ka Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 2. punkts, kā obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības nosaka arī pārvaldīšanas darba plānošanu, organizēšanu un pārraudzību, tajā skaitā pārvaldīšanas darba plāna, kā arī uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošanu un attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošanu, tad nav attaisnojama atbildētāja atsaukšanās uz dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku atbildību atbildētāja obligāti veicamo darbību nenodrošināšanā.

[4.3.1] No lietā esošajiem pierādījumiem dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokoliem izriet, ka par komunikāciju stāvvadu maiņas nepieciešamību dzīvokļu īpašniekiem zināms no 2018.gada, kad problēma apspriesta dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. No atbildētāja sastādītā akta secināms, ka komunikācijas dzīvojamā mājā kalpo kopš 1985.gada. Lai arī no Dzīvokļu īpašnieku likuma izriet, ka obligāti veicamo pārvaldīšanas

darbību finansēšana jānodrošina dzīvokļu īpašniekiem, tikai un vienīgi atbildētājs ir tā persona, kurai šie darbi jāplāno, jāorganizē to finansēšana un jāizpilda, līdz ar ko tikai atbildētājs ir atbildīgs par sekām, kas radušās bezdarbības rezultātā. No Līguma 2.pielikuma secināms, ka apsaimniekošanas maksā ir iekļauti maksājumi obligāti veicamo pārvaldības darbību finansēšanai.

[4.3.2] Lai arī tiesa saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta ceturto daļu tiesa darīja zināmu atbildētājam, ka lietā nav iesniegti pierādījumi, ka dzīvokļu īpašnieki tika informēti par nepieciešamo finansējuma apmēru, atbildētājs neiesniedza pierādījumus par faktu, ka dzīvokļu īpašniekiem ir zināms nepieciešamais finansējuma apmērs, lai pilnvarotu atbildētāju veikt komunikāciju sistēmas maiņu.

Dzīvokļu īpašniekiem atšķirībā no atbildētāja kā apsaimniekotāja nav speciālo zināšanu dzīvojamo māju apsaimniekošanas jautājumos, kā arī pārvaldīšanas darbību finansēšanai nepieciešamo līdzekļu apjoms nevar būt noteikts provizoriski, bez ekonomiska pamatojuma.

Civillikuma 1.pants nosaka, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Minētajā tiesību normā norādītais labas ticības princips nozīmē, ka katram civiltiesiskās saistības dalībniekam savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāpilda, ņemot vērā pretējās puses intereses.

[4.4] Ņemot vērā to, ka negadījums saistībā ar aukstā ūdens cauruļvada plīsumu dzīvojamā mājā /adrese/, noticis dzīvojamās mājas kopīpašuma daļā, par ko strīda lietā nav, tiesa atzīst, ka ūdens noplūde saistāma ar atbildētāja pārraudzībā un kontrolē esošu objektu nepienācīgu apsekošanu un avārijas situāciju novēršanu. Konkrētajā gadījumā ir konstatējama atbildētāja bezdarbība, jo atbildētājam bija zināms inženierkomunikāciju ilgstošais nolietojuma periods, tādējādi bija pienākums ievērot Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma 5.1.1 noteiktos pienākumus, kas ir pamats atzīt atbildētāja atbildību, kā tas noteikta Līguma 5.3.1. un 5.3.3.punktā.

[4.5] Fakts, ka aukstā, karstā ūdens, kanalizācijas stāvvadi ir nolietojušies neatbrīvo atbildētāju no pienākuma tos apsekot un nepieciešamības gadījumā novērst bojājumus, kā to noteic Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 19.punkts, kas noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājs veic nepieciešamos pasākumus minēto apstākļu novēršanai, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti inženierkomunikāciju ievadu hermetizācijas bojājumi (noteikumu 17.16.apakšpunkts), kas var radīt bojājumu rašanos.

[5] Savukārt Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr. 905 „Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības" (turpmāk – Ministru kabineta noteikumi Nr. 905) 2.punkts paredz, ka dzīvojamās mājas renovāciju vai rekonstrukciju plāno, organizē un pārrauga dzīvojamās mājas pārvaldītājs, lai nodrošinātu dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbību izpildi.

Minēto noteikumu 3.punktā noteikts, ka dzīvojamās mājas renovācija šo noteikumu izpratnē ietver arī tās iekārtu un inženierkomunikāciju renovāciju.

[5.1] Ministru kabineta noteikumi Nr. 905 tieši norāda, ka, pat gadījumā, ja dzīvojamās mājas īpašnieki nav pilnvarojuši pārvaldnieku lemt par pārvaldīšanas darba plāna un nākamā gada budžeta apstiprināšanu, kā arī pārvaldīšanas izdevumu noteikšanu, pārvaldnieka pienākums ir sastādīt tāmi plānotajiem dzīvojamās mājas renovācijas vai rekonstrukcijas darbiem, iekļaut šos darbus pārvaldīšanas darba plānā un sagatavoto pārvaldīšanas darba plāna un nākamā gada budžeta projektu iesniegt mājas īpašniekiem, lai tie varētu lemt par pārvaldīšanas darba plāna un nākamā gada budžeta projekta apstiprināšanu, kā arī pārvaldīšanas darbībām nepieciešamo izdevumu noteikšanu (Ministru kabineta noteikumu Nr. 905 11.-16.punkts).

[5.2] Konkrētajā gadījumā atbildētājs doto pilnvarojumu ir pildījis neievērojot normatīvos aktos noteiktās obligāti veicamās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības un Līgumā noteikto pienākumu, norādot, ka šādas normatīvo aktu prasības ir formālas un, zinot, ka nolietojuma dēļ aukstā ūdens caurules ir kritiskā stāvoklī, nav veicis pasākumus, lai īstenotu nepieciešamo inženierkomunikāciju renovāciju Ministru kabineta noteikumos Nr. 905 noteiktajā kārtībā.

[5.3] Tiesas ieskatā, dzīvokļu īpašnieki nav spējīgi kopīgi noteikt nepieciešamo finansējuma apmēru, tādējādi likumdevējs ir noteicis pārvaldnieka pienākums ir sastādīt tāmi plānotajiem dzīvojamās mājas renovācijas vai rekonstrukcijas darbiem, iekļaut šos darbus pārvaldīšanas darba plānā un sagatavoto pārvaldīšanas darba plāna un nākamā gada budžeta projektu iesniegt mājas īpašniekiem.

Tātad, no atbildētāja norādītās informācijas secināms, ka 2018.gadā ūdens cauruļvadu vidējais normatīvais kalpošanas ilgums bija 33 gadi. Apzinoties inženierkomunikāciju nolietojumu un nepieciešamību tās renovēt, pārvaldnieks aprobežojies vienīgi ar brīdinājumu izteikšanu dzīvokļu īpašniekiem sapulcēs par nepieciešamību lēmuma pieņemšanai un finansējuma piešķiršanai inženierkomunikāciju nomaiņai. Līdz ar to pārvaldniekam bija pienākums rīkoties Ministru kabineta Nr. 905 noteiktajā kārtībā.

[5.4] Tā kā atbildētājs nav pierādījis, ka būtu veicis inženierkomunikāciju uzturēšanu vai renovācijai nepieciešamos pasākumus atbilstoši Ministru kabineta Nr. 905 un Nr. 907 noteiktajam, tad tiesas ieskatā, nav pamatoti atbildētāja iebildumi par to, ka atbildība par radītajiem zaudējumiem jāuzņemas dzīvokļu īpašniekiem.

[5.4.1] Tā kā dzīvokļu īpašnieki nebija informēti par nepieciešamo finansējuma apmēru inženierkomunikāciju renovācijai MK noteikumu Nr. 905 noteiktajā kārtībā, tādējādi nav atzīstams, ka dzīvokļu īpašnieki ir atbildīgi par prasītājam radītajiem zaudējumiem atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9.pantam un Civillikuma 1084.pantam.

[5.4.2] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9.pantā un Civillikuma 1084.pantā noteiktā īpašnieku atbildība par zaudējumiem būtu atzīstama tādā gadījumā, ja atbildētājs būtu ievērojis MK noteikumus Nr. 905 un dzīvokļu īpašnieki būtu pieņēmuši lēmumu noraidīt pārvaldnieka iesniegto pārvaldīšanas darba plānu un nākamā gada budžetu.

[5.5] Tiesa uzskata, ka atbildētāja norādītā tiesu prakse un judikatūrā norādītās atziņas nevar būt par pamatu prasības noraidīšanai, jo tiesa nav tiesīga izspriest lietu pēc būtības vienīgi uz kāda cita tiesas nolēmuma pamata, kaut arī līdzīgā strīdā, jo tiesas pienākums lietu izspriest tikai un vienīgi uz attiecīgu normatīvo aktu pamata. Tiesa secina, ka atbildētāja norādītajā tiesu praksē nav vērtēta kārtība, kādā tiek plānota un organizēta ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības atbilstoši MK noteikumiem Nr. 905 un pārvaldnieka atbildība šo noteikumu neievērošanas gadījumā. Turklāt likuma "Par tiesu varu" 16.panta trešajā daļā norādīts, ka likumā noteiktajā kārtībā spriedums ir saistošs tiesai, izskatot citas lietas, kas saistītas ar šo lietu.

[5.6] Tiesa atzīst, ka atbildētājs nav īstenojis savus pienākumus kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks, jo nav izpildījis obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kā arī nav nodrošinājis dzīvokļu īpašniekiem informāciju par inženierkomunikāciju maiņai nepieciešamo finansējumu, lai dzīvokļu īpašnieki būtu spējīgi pieņemt lēmumu par inženierkomunikāciju maiņu, tādējādi konstatējami visi civiltiesiskās atbildības priekšnoteikumi Civillikuma 1775.,1779.panta izpratnē un prasītājs pierādījis atbildētāja pienākumu atlīdzināt pieprasītos zaudējumus, kas piedzenami no atbildētāja par labu prasītājam.

[6] Tiesa atzīst par pierādītu atbildētāja bezdarbību Civillikuma 1779.panta izpratnē, jo savas profesionālās darbības ietvaros atbildētājam bija jāparedz sekas, kādas iestājas savlaicīgi neveicot obligātos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pasākumus, tādejādi zaudējums nav uzskatāms par nejaušu notikumu Civillikuma 1773.panta izpratnē. Ņemot vērā minēto, konstatējami visi civiltiesiskās atbildības priekšnoteikumi Civillikuma 1775., 1779.panta izpratnē un prasītājs pierādījis atbildētāja pienākumu atlīdzināt pieprasītos zaudējumus, kas piedzenami no atbildētāja par labu prasītājam.

[7] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta otro daļu ar lietas vešanu saistītos izdevumus piesprież no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa

prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji, kā arī tad, ja prasītājs neuztur savus prasījumus sakarā ar to, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis.

[7.1] Prasītājs tiesā ir iesniedzis pierādījumus par ar lietas vešanu saistīto izdevumu par advokāta palīdzību rašanos 210 *euro* apmērā (lietas 29.-32., 153.lapa). Tiesa atzīst, ka prasītājam radušies ar lietas vešanu saistītie izdevumi par advokāta palīdzību piedzenami no atbildētāja 204,42 *euro* apmērā atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta un ceturtās daļas noteiktajam maksimālajam apmēram (lietas 52.-55.lapa).

[7.2] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētāja par labu prasītājam piedzenami samaksātie tiesas izdevumi 209,89 *euro* apmērā, proti valsts nodeva 204,42 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,47 *euro*.

[7.3] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu un Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likuma 21.panta otro daļu, atbildētājam nosakāms 30 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8. un 97.pantu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt pilnīgi.

Piedzīt no SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" par labu AAS „BALTA" zaudējumus 1362,80 *euro* un tiesāšanās izdevumus 414,31 *euro*, kopā 1777,11 *euro*, kas jāieskaita prasītāja kontā Nr. LV49HABA0551003835970, AS „Swedbank", nosakot termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 30 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Atzīt AAS „BALTA" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 6% (seši procenti) gadā no piespriestās, bet vēl nepiedzītās zaudējumu summas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas 2021.gada 9.jūlija Zemgales apgabaltiesai, iesniedzot apelācijas sūdzību Zemgales rajona tiesā.

Tiesnese D.Ruško