Lietas Nr. C30704415
Lietas arhīva Nr. C-0296-17/1

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Ogrē 2017. gada 21. februārī

Ogres rajona tiesa
tiesnesis A.Naglis
ar tiesas sēdes sekretāri K.Ūdriti- Rāznu,
piedaloties prasītāja pārstāvei /pers. A/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē 2017.gada 7.februārī civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latvijas Namsaimnieks" maza apmēra prasībā pret /pers. C/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2015. gada 16. decembrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā saņemts SIA "Latio Namsaimnieks" (turpmāk tekstā – prasītāja) prasības pieteikums maza apmēra prasībā pret /pers. C/ (turpmāk tekstā – atbildētāja) par naudas piedziņu.
2016. gada 1. martā Civilprocesa likuma 32.[1]panta kārtībā lieta nosūtīta izskatīšanai Ogres rajona tiesai (lietas 1.sēj. 110.lapa).
Saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2017.gada 30.janvāra lēmumu firma ir mainīta no SIA "Latio Namsaimnieks" uz SIA "Latvijas Namsaimnieks" (lietas 2.sējums 45.lapa).
[1.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka atbildētājai pieder dzīvokļa īpašums Nr.61, /adrese/.
Saskaņā ar 2010.gada 10.novembra dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokolu daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās domājamās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu no 2010.gada 13.novembra veic prasītājs. 2010.gada 10.novembrī starp prasītāju un dzīvokļa īpašniekiem noslēgts Daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums Nr.AL-2010-480/127 (turpmāk – Pārvaldīšanas līgums). Atbildētāja ir parakstījusi Pārvaldīšanas līgumu.
Ar 2011.gada 27.decembra Dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu kopības kopsapulces protokolu Nr.2 tika nolemts atsaukt prasītājai apsaimniekošanas uzdevumu no 2011.gada 1.novembra, par ko dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona SIA "Hausmaster" paziņoja prasītājai ar 2012.gada 2.janvāra vēstuli Nr.2201538. Šāds kopības lēmums tika pieņemts, jo komunālo pakalpojumu sniedzēji atteicās slēgt pakalpojuma līgumus ar jauno pārvaldnieku SIA "Hausmaster", pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku 2011.gada 29.augusta līdz 18.septembra balsošanas protokolu Nr.1.
Tā kā prasītāja rakstiski informēta par attiecīgo kopsapulces lēmumu tikai 2012.gada 2.janvārī, līdz ar to saskaņā ar Pārvaldīšanas līguma 7.4.punktu pārvaldīšanas līgums uzskatāms par izbeigtu ar 2012.gada 1.aprīli.
Jaunais dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieks SIA "Hausmaster" 2012.gada 2.janvāra vēstulē Nr.2201538 ir norādījis, ka māju apsaimnieko no 2011.gada 1.novembra. Taču faktiski prasītāja uz Pārvaldīšanas līguma pamata sniedza pakalpojumus (daļēji) dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašniekiem līdz 2012.gada 1.aprīlim. Prasītāja ir izstādījusi rēķinus par pārvaldīšanu un sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kurus ir reāli sniegusi.
Dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši saistības no prasītājas, kā rezultātā prasītāja bija spiesta veikt norēķinus par dzīvojamai mājai /adrese/, sniegtajiem pakalpojumiem, ieguldot savus finanšu līdzekļus.
Prasība pamatota ar Civillikuma 1759.panta pirmo daļu, 1760., 1865.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 1. un 3.punktu, 13.panta pirmo un otro daļu, 16.panta trešo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantu, 10.panta otro daļu, 11.panta pirmo un otro daļu.
Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, saņemto pakalpojumu izdevumu, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma /adrese/, lietošanu laika periodā no 2011.gada 1.novembra līdz 2012.gada 1.aprīlim un līgumsodu par laika periodu no 2011.gada 1.decembra līdz 2012.gada 1.aprīlim 188,76 EUR, kā arī piedzīt tiesas izdevumus un atzīt prasītājas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos 6% gadā par laiku līdz sprieduma izpildei.
[1.2] 2016. gada 27. janvārī Ogres rajona tiesā saņemts atbildētājas rakstveida paskaidrojums prasības pieteikumam (lietas 1.sēj. 73.-76.lapa), kurā atbildētāja norāda, ka prasību neatzīst, jo, pamatojoties uz 2011.gada 28.septembra dzīvokļu īpašnieku balsošanas protokolu, AS "Hausmaster" (pirms reorganizācijas SIA „Hausmaster") ir dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieks.
Ņemot vērā, ka prasītāja likusi dažādus šķēršļus pārvaldnieku maiņai, tajā skaitā, kategoriski atteikusies uzskatīt sev par saistošu kopības 2011.gada 28.septembra pieņemto lēmumu, 2011.gada 27.decembrī tikusi sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kura apstiprinājusi pārvaldnieku maiņu ar 2011.gada 1.novembri.
Civillietā Nr.30770711 ticis skatīts strīds par 28.11.2011. nekustamā īpašuma /adrese A/, dzīvokļu īpašnieku kopības balsošanas protokola Nr.1 atzīšanu par spēkā neesošu, bet prasība divās instancēs noraidīta. Tādejādi arī ar spēkā stājušos tiesas spriedumu atzīts, ka dzīvokļu īpašnieku kopības rakstveida procesā pieņemtais lēmums ir tiesisks un saistošs ne tikai dzīvojamās mājas īpašniekiem, bet arī prasītājai, kurai ticis atsaukts dotais pārvaldīšanas uzdevums jeb pilnvarojums.
Ņemot vērā minēto, prasītājai dotais pārvaldīšanas uzdevums bijis spēkā laika periodā no 2010.gada 13.novembra līdz 2011.gada 1.novembrim, jo pārvaldīšanas tiesības kopš 2011.gada 1.novembra ir nodotas AS "Hausmaster". Līdz ar to nav pamatota prasītājas norāde, ka pārvaldnieku maiņa notikusi 2011.gada 27.decembrī. Par attiecīgo balsošanas protokolu prasītāja tikusi rakstiski informēta jau 2011.gada 28.oktobrī.
Prasītāja apzināti rīkojusies pretēji dzīvojamās mājas īpašnieku kopības gribai un vienpersoniski pieņemtais uzstādījums tupināt pārvaldīt māju līdz 2012.gada 1.aprīlim ir pretējs ne tikai godīgai komercpraksei, bet arī normatīvo aktu regulējumam.
AS "Hausmaster", uzsākot nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, visiem dzīvokļu īpašniekiem izrakstījusi rēķinus, kurus Atbildētāja apmaksāja pilnā apmērā.
Atbildētāja 17.11.2011. noslēgusi ar AS "Hausmaster" dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu Nr.HM01-

10//numurs/-61, kurš atbilstoši 9.1.punktam stājas spēkā 01.11.2011.

Atbildētāja daļēji apmaksāja prasītājas 16.11.2011. un 19.12.2011. rēķinus 40,41 LVL apmērā, netika apmaksāta apsaimniekošanas maksa 16,24 LVL, jo apsaimniekošanas pakalpojumus, sākot no 2011.gada novembra gan faktiski, gan tiesiski nodrošinājusi un varēja nodrošināt tikai AS "Hausmaster". Turpmākie rēķini nav apmaksāti, jo tikuši saņemti AS "Hausmaster" rēķini par identiskiem pakalpojumiem.

Papildus norāda uz pastāvošo tiesu praksi, kas regulē, ka dzīvokļa īpašniekam nav pienākums divas reizes norēķināties par vienu un to pašu pakalpojumu (civillieta Nr.C30473013).

[1.3] 2016. gada 4. martā tiesā saņemta prasītājas atsauksme par atbildētājas rakstveida paskaidrojumiem (lietas 1.sēj. 112.-121.lapa), kurā prasītāja norāda, ka atbildētājas paskaidrojumus uzskata par nepamatotiem un noraidāmiem.

Prasītāja nav traucējusi noritēt pārvaldnieku maiņai, bet dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, kas noformēts ar 2011.gada 28.septembra dzīvokļu īpašnieku 2011.gada 29.augusta līdz 18.septembra balsošanas protokolu Nr.1, ir pretrunā ar starp prasītāju un dzīvokļu īpašnieku kopību noslēgto 2010.gada 10.novembra pārvaldīšanas līgumu.

Pretēji atbildētājas norādītajam 2011.gada 27.decembra kopības lēmums ticis pieņemts, jo komunālo pakalpojumu sniedzēji atteikušies slēgt pakalpojuma līgumus ar jauno pārvaldnieku AS "Hausmaster", uzskatot, ka dzīvokļu īpašnieku 2011.gada 29.augusta līdz 18.septembra balsošanas protokols Nr.1 pieņemts pretrunā ar pārvaldīšanas līguma un Dzīvokļa īpašuma likuma nosacījumiem. Līdz ar to 2011.gada 27.decembrī sasaukta dzīvojamās mājas /adrese/, kopsapulce, kā to nosaka pārvaldīšanas līgums, un pieņemts kopības lēmums, ar kuru nolemts izbeigt pārvaldīšanas tiesiskās attiecības ar prasītāju. Pamatojoties uz šo kopības lēmumu komunālo pakalpojuma sniedzēji AS "Rīgas Siltums" un SIA "Rīgas ūdens" noslēguši līgumu ar AS "Hausmaster".

Civillietas Nr.C30770711 ietvaros prasība celta par dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma, kas fiksēts 2011.gada 28.decembra dzīvokļu īpašnieku 2011.gada 29.augusta līdz 18.septembra balsošanas protokolā, un 2011.gada 27.decembra dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma, kas fiksēts 2011.gada 27.decembra dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokolā, atzīšanu par spēkā neesošiem. Minētā civillieta nav skatīta pēc būtības. Spriedums ticis pārsūdzēts apelācijas kārtībā, kur apgabaltiesa pievienojusies zemākas instances tiesas spriedumā ietvertajam pamatojumam.

Līdz ar to, nevar piekrist atbildētājas secinājumam, ka, pamatojoties uz izskatīto civillietu Nr.C30770711 būtu secināms, ka prasītājai dotais pārvaldīšanas uzdevums bija spēkā no 2010.gada 13.novembra līdz 2011.gada 1.novembrim, jo pārvaldīšanas tiesības kopš 2011.gada 1.novembra ir nodotas AS "Hausmaster".

Ņemot vērā, ka dzīvokļu īpašnieku kopība nerīkojās saskaņā ar starp pusēm noslēgtā Pārvaldīšanas līgumā noteikto uzteikšanas kārtību, tad prasītājai nav bijis juridiska pamata atzīt Pārvaldīšanas līguma uzteikumu sev par juridiski saistošu.

Norāda uz Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014.gada 30.septembra spriedumu lietā Nr.C27254311/10, ar kuru prasība par Pārvaldīšanas līguma atzīšanu par spēkā neesošu tikusi noraidīta. Spriedums stājies likumīgā spēkā 2014.gada 4.novembrī. Līdz ar to ar tiesas spriedumu ir atzīts, ka pārvaldīšanas līgums ir spēkā esošs tā noslēgtajā redakcijā.

Prasītājas ieskatā, tulkojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.pantu kontekstā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 11.punktu, 2. un 4.pantu, secināms, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās nav imperatīvi piemērojami Civillikuma 2312.panta nosacījumi, bet pusēm jāievēro pārvaldīšanas līgumā noteiktā kārtība. Tāpat svarīgi piebilst, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma kontekstā pārvaldnieks atzīstams arī par pakalpojuma sniedzēju, ne tikai pilnvaroto personu, proti, uzdoto darbību izpildē pārvaldnieks attiecībās ar dzīvojamās mājas īpašnieku kļūst var pakalpojumu sniedzēju šā likuma izpratnē, izņemot gadījumus, kad tas saņēmis pilnvarojumu dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā slēgt līgumu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu.

Komunālo pakalpojuma līgumi, remontdarbu līgumi un dažādi citi pārvaldīšanai nepieciešamie līgumi 2010., 2011. un 2012.gadā tika slēgti nevis kopības vārdā, bet gan pārvaldnieka vārdā, kas tikai pierāda faktu, ka pārvaldnieks bija pakalpojuma sniedzējs vai pakalpojuma saņēmējs nevis pilnvarotā persona. Vēl jo vairāk - obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanā veicamos darbus, kas ir uzskaitīti Pārvaldīšanas līguma pielikumā, nodrošināja prasītāja, līdz ar to nevar tikt uzskatīta par pilnvaroto personu, bet gan par pakalpojuma sniedzēju attiecībā uz šiem darbiem pret dzīvokļu īpašniekiem.

Faktiski prasītāja uz pārvaldīšanas līguma pamata sniedza pakalpojumus (daļēji) dzīvokļu īpašniekiem līdz 2012.gada 1.aprīlim, ko apliecina komunālo pakalpojumu sniedzēju izsniegtās izziņas, rēķini un maksājuma uzdevumi.

Atbildētāja nav iesniegusi nevienu pierādījumu, kas apliecinātu, ka AS "Hausmaster" nodrošinājis komunālo pakalpojumu piegādi dzīvojamai mājai /adrese/ laika periodā no 2011.gada 1.novembra līdz 2012.gada 1.aprīlim. Ņemot vērā minēto, prasītāja uzskata, ka atbildētājai nebija juridiska pamata neapmaksāt pilnībā prasītājas izrakstītos rēķinus.

Atbildētājas paskaidrojumiem pievienots 2011.gada 1.novembra akts par nekustamā īpašuma /adrese A./, Rīgā nodošanu un pārņemšanu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, kas noslēgts starp AS „Hausmaster" un prasītāju, taču dzīvojamā māja /adrese/ nav nodota Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta noteiktā kārtībā. Tāpat minēto aktu parakstījuši tikai AS "Hausmaster" pārstāvji, savukārt prasītājas pārstāvju paraksti uz minētā akta nav.

Izdevumi, kurus apmaksāt atsakās atbildētāja, ir uzskatāmi par nepieciešamajiem izdevumiem Civillikuma 865.panta izpratnē un atbilstoši Civillikuma 866.pantam šie nepieciešamie izdevumi atlīdzināmi katram, kas tos taisījis. Līdz ar to atbildētājai ir pienākums apmaksāt prasītājas izrakstītos rēķinus.

[1.4] 2016. gada 3. maijā, pamatojoties uz tiesas pieprasījumu, lietā saņemti AS „Hausmaster" noslēgtie līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem, to izrakstītie rēķini un paskaidrojumi (lietas 1.sēj. 131.-134.lapa).

[1.5] 2016. gada 2. decembrī Ogres rajona tiesā saņemta prasītājas atsauksme uz AS „Hausmaster" sniegtajiem paskaidrojumiem un iesniegtajiem dokumentiem (lietas 2.sēj. 2.-7.lapa).

[1.6] 2017. gada 11. novembrī Ogres rajona tiesā saņemts atbildētājas iesniegums lietā (lietas 2.sēj. 15.-18.lapa), kurā atbildētāja lūdza izskatīt lietu bez viņas klātbūtnes, norādot, ka prasības pieteikumu neatzīst pilnā apmērā un lūdz noraidīt to kā nepamatotu, pamatojoties uz tiesai iesniegtajos paskaidrojumos norādītajiem argumentiem un apsvērumiem. Papildus norādīja, ka laika periodā no 2012. gada aprīļa līdz pat prasības pieteikuma iesniegšanas dienai prasītāja nebija informējusi atbildētāju (nebija sūtīti atgādinājumi vai cita veida vēstules) par nenokārtotām parāda saistībām, līdz ar ko saskaņā ar Komerclikuma 406.pantu lietā ir iestājies noilgums.

[1.7] 2017. gada 30. janvārī Ogres rajona tiesā saņemta prasītājas atsauksme par atbildētājas sniegtajiem papildus paskaidrojumiem (lietas 2.sēj. 30.-36.lapa), kurā prasītāja tajā skaitā norāda, ka konkrētajā situācijā nav piemērojams Komerclikuma 406.pants, jo pārvaldīšana nav uzskatāma par tiesisku darījumu, kas saistīta ar komercdarbību. Konkrētajām tiesiskajām attiecībām piemērojams Civillikuma 1895.pants, kas nosaka 10 gadu noilguma termiņu. Turklāt 2013. gada 19. septembrī atbildētājai nosūtīts pirmstiesas brīdinājums, līdz ar ko noilguma termiņš sācis tecēt no jauna.

[2] Atbildētāja uz tiesas sēdi nebija ieradusies. Tā kā atbildētāja 2017. gada 11. novembra iesniegumā (lietas 2.sēj. 15.lapa) lūdza izskatīt lietu bez viņas klātbūtnes, atbilstoši Civilprocesa likuma 156.panta pirmajai daļai tiesa atzina par iespējamu lietu izskatīt bez atbildētājas klātbūtnes.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāve uz pilnvaras pamata /pers. A/ maza apmēra prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem un

pamata pilnā apmērā, lūdza to apmierināt .

Motīvu daļa

[3] Noklausījusies tiesas sēdē prasītājas pārstāves sniegtos paskaidrojumus, izvērtējusi prasības pieteikumā, rakstveida paskaidrojumos un atsauksmēs izklāstītos argumentus un lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka maza apmēra prasība ir nepamatota un noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190.panta otro daļu tiesa spriedumu pamato ar apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

[3.1] Lietā nav strīda, ka atbildētājai zemesgrāmatā 15.03.2004. ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr./adrese/ (turpmāk tekstā - dzīvokļa īpašums) (lietas 1.sējuma 67.lapa) un saskaņā ar likuma "Par dzīvokļa īpašumu" (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim) 8. un 12.pantu, kā arī Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 2011. gada 1. janvāra) 10.panta 2. un 3.punktu atbildētājai kā dzīvokļa īpašniecei ir pienākums maksāt par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Tāpat arī lietā nav strīda, ka starp dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašniekiem un prasītāju 2010.gada 10.novembrī noslēgts dzīvojamās mājas /adrese/, Daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums Nr. AL-2010-480/127 (turpmāk tekstā – Pārvaldīšanas līgums) (lietas 1.sējuma 22.-38.lapa), saskaņā ar kuru prasītāja kopš 2010. gada 13. novembra veica minētās dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Tiesa konstatē, ka pušu starpā pastāv strīds par Pārvaldīšanas līguma izbeigšanas brīdi un prasītājas tiesībām prasīt Pārvaldīšanas līguma izpildi no atbildētājas laika periodā no 2011.gada 1.novembra līdz 2012. gada 1.aprīlim, par kuru atbildētājai aprēķināts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu, saņemto pakalpojumu izdevumu parāds, kā arī līgumsods 188,76 EUR apmērā, kuru prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas.

Ņemot vērā minēto, vispirms ir vērtējamas prasītājas prasījuma tiesības pret atbildētāju laika periodā no 2011.gada 1.novembra līdz 2012. gada 1.aprīlim.

[3.2] No lietā iesniegtā Nekustamā īpašuma /adrese/, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku 2011.gada 29.augusta - 18.septembra balsošanas protokola Nr.1 (turpmāk tekstā – Protokols Nr.1) (lietas 1.sējuma 77.-79.lapa) izriet, ka dzīvokļu īpašnieki aptaujas veidā ir pieņēmuši lēmumu kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības par dzīvojamās mājas pēc adreses /adrese/, Rīga un tai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nodot SIA "Hausmaster" (pēc reorganizācijas AS "Hausmaster"), noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu ar katru dzīvokļa īpašuma īpašnieku individuāli; atsaukt apsaimniekošanas uzdevumu SIA "Latio Namsaimnieks" ar dienu, kad pagājis 1 mēnesis no līguma uzteikuma un pieņemtā lēmuma nosūtīšanas prasītājai, vai nekavējoties, ja līguma uzteikuma laikā netiek nodrošinātas obligātās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības vai norēķins ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem; apsaimniekošanas uzdevuma ietvaros uzdot SIA "Hausmaster" informēt prasītāju par apsaimniekošanas līguma izbeigšanu, kā arī dotā apsaimniekošanas uzdevuma atsaukšanu un slēgt līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem par komunālo pakalpojumu piegādi un lietošanu.

Prasītāja minēto dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanas kārtību apstrīd, uzskatot to par pretēju Pārvaldīšanas līgumā noteiktajai līguma izbeigšanas kārtībai, jo dzīvokļu īpašnieku pienākums šādu lēmumu pieņemt dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, nevis aptaujas veidā. Tādējādi prasītājas ieskatā dzīvokļu īpašniekiem, lai izbeigtu Pārvaldīšanas līgumu, lēmums bija jāpieņem kopsapulcē un, tā kā prasītāja par attiecīgu kopsapulces lēmumu rakstiski informēta tikai 2012.gada 2.janvārī, tad prasītājas ieskatā Pārvaldīšanas līgums uzskatāms par izbeigtu 2012.gada 1.aprīlī, līdz ar ko prasītāja uz Pārvaldīšanas līguma pamata sniedza pakalpojumus (daļēji) minētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem līdz 2012. gada 1. aprīlim.

Saskaņā ar Pārvaldīšanas līguma 6.5.punktu lēmums par pārvaldīšanas līguma izbeigšanu tiek pieņemts īpašnieku kopsapulcē, organizējot to klātienē ar visu īpašnieku balsu vairākumu. Savukārt saskaņā ar Pārvaldīšanas līguma 7.4.punktu īpašniekiem ir tiesības izbeigt pārvaldīšanas līgumu, ja par līguma izbeigšanu ir pieņemts atbilstošs kopsapulces lēmums un īpašnieki ir rakstiski 3 (trīs) mēnešus pirms līguma darbības termiņa beigām informējuši pārvaldnieku par līguma izbeigšanu.

No lietā iesniegtā 2011.gada 27.decembra dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu kopības kopsapulces protokola Nr.2 (turpmāk tekstā – Protokols Nr.2) (lietas 1.sēj. 39.-47.lapa) izriet, ka dzīvokļu īpašnieki nolēmuši apstiprināt, ka 10.11.2010. Dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi par noteiktu jautājumu uzdošanu izlemšanai tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, ka Dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopība ir atsaukusi SIA "Latio Namsaimnieks" apsaimniekošanas uzdevumu no 2011.gada 1.novembra, ka no 2011. gada 1. novembra dzīvojamās mājas apsaimniekošanas uzdevums ir uzdots un pašlaik ir spēkā SIA "Hausmaster".

No lietā iesniegtā AS "Hausmaster" (pirms reorganizācijas SIA "Hausmaster") paziņojuma izriet, ka prasītāja paziņojumu par apsaimniekošanas uzdevuma atsaukšanu prasītājai ar 2011.gada 1.novembri ir saņēmusi 2011.gada 28.oktobrī (lieta 1.sēj. 83.lapa).

Savukārt 2012.gada 2.janvārī prasītājai atkārtoti paziņots par apsaimniekošanas uzdevuma atsaukšanu ar 2011. gada 1. novembri, informējot par dzīvokļu īpašnieku 2011.gada 27.decembra lēmumu (lietas 1.sēj. 48.lapa).

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta pirmo un otro daļu dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Tiesa konstatē, ka 2011.gada 29.augustā līdz 2011.gada 18.septembrim, kad veikta dzīvokļu īpašnieku kopības balsošana aptaujas veidā par jauno pārvaldnieku, bija spēkā Dzīvokļa īpašuma likuma 16.pants un 18.panta otrā daļa, kura paredzēja dzīvokļu īpašnieku kopībai lemt aptaujas veidā par mājas pārvaldnieka maiņu. Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta ceturtajai daļai dzīvokļu īpašnieku kopība nebija noteikusi, ka jautājums par mājas pārvaldnieka maiņu izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

Tiesa pievienojas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas paustajai atziņai līdzīgā lietā (*skat. 2016. gada 5. septembra spriedumu lietā Nr.C30706015*), ka pie apstākļiem, ka laikā, kad ticis noslēgts Pārvaldīšanas līgums, likums "Par dzīvokļa īpašumu" neparedzēja dzīvokļu īpašnieku kopības balsojumu aptaujas veidā, nav pamata uzskatīt, ka Pārvaldīšanas līguma noteikumi izslēdza ieprieks norādīto kārtību jautājumā par pārvaldīšanas tiesībām.

Tiesa atzīst, ka nav konstatējams dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākums izbeigt Pārvaldīšanas līgumu atbilstoši Pārvaldīšanas līguma 6.5.punktam, organizējot kopsapulci, jo atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta otrās daļas 2.punktam un 20.panta pirmajai daļai dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumu varēja pieņemt, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā.

Tiesa atzīst, ka lēmuma pieņemšana aptaujas veidā atzīstama par tiesisku un prasītājai saistošu.

Tiesa konstatē, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, kas fiksēts Protokolā Nr.1 un Protokolā Nr.2 likumā noteiktajā kārtībā nav atcelts vai atzīts par spēkā neesošu, līdz ar ko pastāv spēkā esošs dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par apsaimniekošanas tiesību nodošanu SIA "Hausmaster" no 2011.gada 1.novembra un tas ir saistošs prasītājai.

Lietā iesniegta Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas 2012.gada 8.marta vēstule Nr. 422-2-2376 par AS Latvenergo atteikšanos slēgt elektroenerģijas piegādes līgumu (lietas 1.sēj. 152.-153.lapa), kurā Ekonomikas ministrija norāda, ka tai nav pamata apšaubīt dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas uzdevuma veicēja maiņas tiesisko pusi. Ministrija secinājusi, ka dzīvokļu īpašnieku kopība šajā sapulcē ir īstenojusi tai piešķirtās likumiskās tiesības, kas noteiktas Dzīvokļa īpašuma likumā, proti, tiesības lemt par apsaimniekošanas uzdevuma pilnvarojuma došanu un atsaukšanu.

Konkurences padome 2012.gada 6.janvāra lēmumā Nr.2 un 2012.gada 30.marta lēmumā Nr.26 (lietas 1.sēj. 154.-168.lapa) norādījusi, ka, pieņemot dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ar 2011.gada 29.augustu līdz 2011.gada 18.septembrim balsošanas protokolu, dzīvokļu īpašnieku kopība pieņēmusi lēmumu izbeigt 2010.gada 10.novembrī noslēgto Pārvaldīšanas līgumu. AS Rīgas siltums un AS Latvenergo prasības piegādes līguma noslēgšanai, lēmumu par pārvaldnieka maiņu pieņemt atbilstoši iepriekš noslēgtajam līgumam, kurš noslēgts laikā, kad darbojās šobrīd spēkā neesošs likums "Par dzīvokļa īpašumu", nav pamatotas un neietekmē tā civiltiesiskās attiecības ar dzīvokļa īpašnieka kopību, bet attiecas uz dzīvokļu īpašnieku kopības, esošo un iepriekšējo pārvaldnieka savstarpējām attiecībām.

[3.3] No Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta otrās daļas, 11.panta pirmās daļas un otrās daļas 7.punkta, 17.^{2}panta izriet, ka pārvaldnieks ir nevis patstāvīgs subjekts, slēdzot līgumus pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros vai arī pārstāvot dzīvojamās mājas īpašniekus tiesā, bet ir dzīvojamās mājas īpašnieka (daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas gadījumā visu dzīvokļu īpašnieku kopuma) pārstāvis. Šai likumā ir nepārprotami noteikts, ka līgumi par pakalpojumu sniegšanu ir slēdzami tikai un vienīgi starp pakalpojuma sniedzēju un ēkas īpašniekiem.

Arī Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments lietā Nr.A43010712 (SKA-706/2013), izvērtējot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas, secinājis, ka līgumu par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks, kuru pārstāv (kā pilnvarnieks) pārvaldnieks, ja tāds atbilstoši dzīvokļu īpašnieka gribai ir noīgts attiecīgam uzdevumam. Pārvaldnieks pēc likuma ir pilnvarnieks, nevis patstāvīgi uzņemas sev saistības (..).

Tāpat nedz no Civillikuma vai citām likuma normām, nedz no likumu būtības neizriet, ka pilnvarnieks būtu persona, kas uzņemas saistības sev. Atbildība pašam pilnvarniekam var rasties tikai likumā noteiktos gadījumos, piemēram, pārsniedzot pilnvarojuma robežas (*skat., piemēram, Civillikuma 1518.pantu kopsakarā ar 2294.pantu*).

Pārvaldīšanas līguma 2.1.5.punktā ir noteikts, ka pārvaldniekam ir pienākums īpašnieku vārdā slēgt līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem. Līdz ar to tiesa atzīst, ka pārvaldnieks, slēdzot līgumus pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros, nevar patstāvīgi uzņemties saistības, kā arī tiesiskajās attiecībās ar pakalpojumu sniedzējiem var stāties tikai kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona. Tas nozīmē, ka dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašniekiem ir saistoši prasītājas noslēgtie līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem arī pārvaldnieka maiņas gadījumā kamēr jaunais apsaimniekotājs nenoslēdz dzīvokļu īpašnieku vārdā jaunus līgumus ar šiem pakalpojumu sniedzējiem.

No lietas materiāliem redzams, ka, pamatojoties uz Protokolu Nr.1, 2011. gada 17. novembrī atbildētāja noslēdza ar SIA "Hausmaster" Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu Nr.HM01-10//numurs/-61, kas stājas spēkā ar 01.11.2011. (līguma 9.1.punkts) (lietas 1.sēj. 92.-106.lapa).

Tāpat no lietas materiāliem redzams, ka, sākot no 2011. gada 1. novembra atbildētāja veikusi apmaksu pilnā apmērā saskaņā ar AS "Hausmaster" izrakstītajiem rēķiniem (lietas 1.sēj. 84.-90.lapa).

Pie apstākļiem, kad dzīvokļu īpašnieku kopsapulce bija pieņēmusi lēmumu par to, ka apsaimniekošanas tiesības 2011.gada 1.novembrī tiek nodotas AS "Hausmaster" un 2011.gada 1.novembra Akts Par nekustamā īpašuma /adrese/ nodošanu un pārņemšanu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā (lietas 1.sēj. 91.lapa) apliecina minētā daudzdzīvokļu nama skaitītāju rādījumu nodošanu AS "Hausmaster", ir pamats uzskatīt, ka faktiski kopš 2011.gada 1.novembra AS "Hausmaster" veica dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, kā arī tai bija tiesības izsniegt rēķinus komunālo pakalpojumu apmaksai.

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma (likuma redakcija spēkā no 2010.gada 1.decembra līdz 2011.gada 31.decembrim) 11.panta pirmo daļu, 12.panta trešo daļu, Civillikuma 2302. un 2314.pantu, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā, ja pārvaldīšanas līgumā nav citādi noteikts, nodot pārvaldīšanas uzdevumā iegūtās tiesības un pilnvarniekam, kas pārkāpis savas pilnvarojuma robežas uz doto uzdevumu, nav tiesību uz atlīdzību, vēl jo vairāk tam ir pienākums segt visus izdevumus.

Lietā nodibināts, ka prasītāja minēto nav ievērojusi un 2011.gada 1.novembra Aktu Par nekustamā īpašuma /adrese/ nodošanu un pārņemšanu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā (lietas 1.sēj. 91.lapa) pēc rakstiska uzaicinājuma prasītājas pārstāvis nav parakstījis.

[3.4] Prasītāja uzsvēra, ka uz Pārvaldīšanas līguma pamata sniedza pakalpojumus dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem līdz 2012.gada 1.aprīlim, ko apliecina komunālo pakalpojumu sniedzēju izsniegtās izziņas, rēķini un maksājuma uzdevumi, kā arī norādījusi kādos datumos ar pakalpojumu sniedzējiem lauzts attiecīgais līgums.

Tiesa atzīst, ka, saņemot 2011. gada 28. oktobra paziņojumu par apsaimniekošanas uzdevuma atsaukšanu (lietas 1.sēj. 83.lapa), prasītājas pienākums bija nekavējoši nodot ar īpašuma pārvaldīšanu saistītos dokumentus, vienoties par savstarpējo finansiālo saistību risināšanu (Pārvaldīšanas līguma 7.5. punkts) un lemt jautājumu par pakalpojuma sniedzēju informētību par apsaimniekotāja maiņu un pakalpojuma sniegšanas kārtību.

Tiesas ieskatā dzīvojamās mājas apsaimniekotājs var būt tikai viens un nevar pastāvēt divu apsaimniekotāju nama pārvaldīšana. Pie šādiem apstākļiem nav pamata noteikt atbildētājai pienākumu divas reizes norēķināties par vienu un to pašu pakalpojumu, ja atbildētāja ir veikusi minēto pakalpojumu apmaksu dzīvokļu īpašnieku kopības izvēlētam apsaimniekotājam.

Ja prasītāja ir apmaksājusi pakalpojumu sniedzēju izrakstītos rēķinus par periodu, kad vairs nav bijusi apsaimniekotāja, tad viņai ir tiesības šīs summas atprasīt no jaunā apsaimniekotāja vai pakalpojuma sniedzēja, bet strīda gadījumā vērsties tiesā ar attiecīgu prasību.

[3.5] Ņemot vērā spriedumā nodibināto, tiesa atzīst, ka prasītājai no 2011.gada 1.novembra nav pilnvarojuma apsaimniekot dzīvojamo māju /adrese/, tajā skaitā atbildētājas dzīvokļa īpašumu, līdz ar ko tiesa atzīst, ka prasītājai nepastāv prasījuma tiesības pret atbildētāju, kas ir patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai.

Tiesa atzīst, ka prasītājas izrakstītajiem rēķiniem par laika periodu no 2011.gada 1.novembra līdz 2012.gada 1.aprīlim par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumiem un saņemtajiem pakalpojumiem par kopējo summu 188,76 EUR nebija tiesiska pamata.

Ievērojot minēto, citi pierādījumi lietā nav vērtējami, jo tiem nav būtiskas nozīmes. Tiesa atzīst, ka prasība kā nepamatota ir noraidāma pilnībā.

Tā kā prasība ir noraidāma pilnībā, tiesas izdevumi prasītājai nav atlīdzināmi.

[4] Tiesa konstatē, ka lietas izskatīšanas gaitā tiesai radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 12,94 EUR apmērā, savukārt prasītāja pirms prasības celšanas samaksājusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR apmērā (lietas 13.lapa), līdz ar ko saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu nesamaksātā ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu summa 8,24 EUR apmērā piedzenama no prasītājas par labu Tiesu administrācijai.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1}panta prasībām prasītājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesas izdevumu piedziņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 250.^{27}panta otro daļu tiesas spriedumu lietās par maza apmēra prasībām lietas dalībnieki var pārsūdzēt apelācijas kārtībā, ja pastāv kāds no šā likuma 440.^{2}pantā noteiktajiem apelācijas tiesvedības ierosināšanas pamatiem.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, 97., 193., 195., 204.[1] ,250.[26] un 250.[27] pantu tiesa

nosprieda

noraidīt pilnībā SIA "Latvijas Namsaimnieks" maza apmēra prasību pret /pers. C/ par naudas piedziņu.

Piedzīt no SIA "Latvijas Namsaimnieks", reģ.Nr.40003261579, par labu Tiesu administrācijai ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,24 EUR (astoņi *euro* un 24 centi) apmērā.

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

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu Tiesu administrācijas labā, maksājumu apliecinoša dokumenta oriģinālu nekavējoties iesniegt Ogres rajona tiesas kancelejā Ogrē, Brīvības ielā 6, 3.stāvā, 301.kabinetā vai nosūtīt pa pastu Ogres rajona tiesai uz adresi Brīvības ielā 6, Ogrē, Ogres novadā, LV-5001, vai e pastu: ogre@tiesas.lv.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas – no 2017. gada 21. februāra - Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai, apelācijas sūdzību iesniedzot Ogres rajona tiesā.

Tiesnesis A. Naglis