Lietas Nr. C29448718
Lietvedības Nr. CA-0368-23/31
ECLI:LV:RAT:2023:0215.C29448718.10.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2023. gada 15. februārī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesnese referente Agnese Veita,
tiesnesis Māris Vīgants,
tiesnese Iveta Stuberovska
rakstveida procesā izskatīja civillietu biedrības /Nosaukums/ prasībā pret /pers. A/ (*/pers. A/*) par parāda piedziņu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022. gada 3. jūnija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022. gada 3. jūnija spriedumu apmierināta biedrības /Nosaukums/ prasība.

No /pers. A/ biedrības /Nosaukums/ labā piedzīts parāds par apsaimniekošanu un komunālajiem maksājumiem par laiku no 2014. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 15 238,86 *euro*, nokavējuma procenti par laiku no /datums/līdz /datums/2835,08 *euro* un tiesas izdevumi 913,07 *euro*, kopā 18 987,01 *euro*.

Biedrībai /Nosaukums/ atzītas tiesības saņemt no /pers. A/ likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās neatmaksātās parāda summas par laiku no sprieduma labprātīgas izpildes termiņa beigām līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), ievērojot Civillikuma 1763. pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot piedzītās saistību summas lielumu.

Spriedums pamatots ar turpmāk norādīto.

[1.1] Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs//pers. A/ 2001. gada 13. augustā nostiprinātas īpašumtiesības uz 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, pamatojoties uz 1999. gada 16. novembra dāvinājuma līgumu.

[1.2] 2001. gada 6. augustā starp /pers. A/ un /pers. C/, arī minētā nekustamā īpašuma 1/2 domājamās daļas īpašnieci, noslēgta vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, ar kuru atbildētājas lietošanā dzīvojamā ēkā ar būves kadastra apzīmējumu /numurs A/, nodoti dzīvokļi Nr. /13 dzīvokļu numuri/ bet dzīvojamā ēkā ar būves kadastra apzīmējumu /numurs B/nodoti dzīvokļi Nr. /9 dzīvokļu numuri/ kā arī koplietošanas palīgtelpas. Līdzēju koplietošanā katrai 1/2 domājamās daļas apmērā pārgājis pagrabs, dzīvojamās ēkas bēniņi un jumts.

Atbilstoši līguma papildu noteikumiem līdzējas kā kopīpašuma dalībnieces pēc šī līguma noslēgšanas apņēmušās pildīt saistības, kas viņām rodas kā kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma dalībniecēm, savstarpēji vienojoties ar pārējiem kopīpašuma dalībniekiem un izpildot valsts varas un pašvaldības izdotos noteikumus.

Par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu līgumā līdzējas vienojušās noslēgt papildu līgumu.

Līgums ierakstīts zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 1. iedaļas 2.1 punktā.

[1.3] 2001. gada 15. augustā starp kopīpašniecēm /pers. A/ un /pers. C/ noslēgts lietošanas papildlīgums par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu, kurā abas vienojušās, ka īpašumu apsaimniekos kopīgi un katra segs pusi no kopējiem apsaimniekošanas izdevumiem.

Vienošanās atrunāta komunālo pamatpakalpojumu (ūdens, kanalizācijas, sadzīves atkritumu, komunālās elektrības), kopējo uzturēšanas izdevumu (sētnieks) un ar katras mājas daļas saistīto nepieciešamo izdevumu (kāpņu telpu remontu, ūdensvada un kanalizācijas stāvvadu, elektroinstalācijas nomaiņas u.c.) segšanas kārtība.

Lietošanas papildlīgums zemesgrāmatā nav ierakstīts.

[1.4] Dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību nosaka Dzīvokļa īpašuma likums.

Tā 8. panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā, bet 10. panta pirmā daļa, - ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā (1. punkts) un pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus (8. punkts).

Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pants (likuma redakcijā līdz 2022. gada 12. aprīlim) definēja dzīvokļu īpašnieku kopību: tā ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, un tās sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence noteikta Dzīvokļa īpašuma likuma 16. pantā un no minētās normas izriet, ka jautājumā par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu, likumdevējs ir piešķīris plašas pilnvaras tieši un vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopībai.

[1.5] 2013. gada 24. oktobrī dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku kopsapulce nolēmusi uzdot kopīpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas darbības veikt biedrībai /Nosaukums/, noteikusi maksājumu apmēru un kārtību, paredzot, ka maksa par nepieciešamajiem izdevumiem mājas pārvaldīšanai 0,35 *euro*/m^2 mēnesī un maksa nepieciešamajiem izdevumiem remonta darbiem (uzkrājumu fonds) 0,15 *euro*/m^2 mēnesī, kā arī noteikusi kavējuma naudu seši procenti gadā, aprēķinot to par katru kavējuma dienu sākot no 30-tās dienas pēc rēķina izrakstīšanas dienas.

2014. gada 1. janvārī starp dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašniekiem un biedrību /Nosaukums/ kā pārvaldnieku noslēgts daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums.

Atbildētāja pārvaldīšanas līgumu nav parakstījusi.

[1.6] Lietā nav strīda, ka atbildētāja dzīvojamās mājas /adrese/, īpašnieku kopības sapulcē 2013. gada 24. oktobrī pieņemtos lēmumus saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturto daļu nav apstrīdējusi, un tie ir spēkā esoši, taču atbildētāja uzskata, ka prasītāja dzīvojamo māju /adrese/, no 2014. gada 1. janvāra apsaimnieko prettiesiski, ignorējot kopš 2001. gada noslēgtos zemesgrāmatā ierakstītos un spēkā esošos līgumus.

[1.7] Dzīvojamo māju pārvaldīšanu un pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, nosaka Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likums, kura 5. panta otrā daļa noteic, ka ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi dzīvokļu īpašumu mājā tiek pieņemti Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar minētā panta ceturto daļu lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

Normatīvie akti paredz priekšnoteikumus, kuriem iestājoties, pamatoti ir uzskatīt, ka starp personām nodibinātas pārvaldīšanas tiesiskās attiecības dzīvokļa īpašuma un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma izpratnē.

Atbilstoši Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 10. panta pirmajai un otrajai daļai, lai ieceltu dzīvojamai mājai pārvaldnieku, pirmkārt, nepieciešams, lai dzīvokļu īpašnieki Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu lēmumu par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un, otrkārt, kas ir būtiski - noslēgtu ar viņu pārvaldīšanas līgumu. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu var noslēgt pārvaldnieks atsevišķi ar katru dzīvokļa īpašnieku, vai arī dzīvokļu īpašnieki Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā var pieņemt lēmumu par pārvaldīšanas līguma apstiprināšanu, kas kļūst saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem.

[1.8] 2010. gada 1. janvārī spēkā stājās Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, tostarp minētā likuma pārejas noteikumi, kas paredz, ka pārvaldīšanas līgumi, kas ir spēkā šā likuma spēkā stāšanās dienā, bet neatbilst šā likuma noteikumiem, līdz 2011. gada 31. decembrim saskaņojami ar šā likuma noteikumiem (4. punkts)

Pārejas noteikumu 5. punkts noteic, ka līdz 2011. gada 31. decembrim pārvaldīšanas darbības (uzdevumu) daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir tiesīga veikt ikviena persona, kura ieguvusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo izglītību un vismaz trešo profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu, izņemot šo pārejas noteikumu 6. un 6.[1] punktā minēto gadījumu.

Noteikumu 6. punkts noteic, ka personas, kuras līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai ir noslēgušas attiecīgu dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumus, ir tiesīgas turpināt pildīt saskaņā ar līgumu uzņemtās pārvaldnieka saistības neatkarīgi no tā, vai šo personu kvalifikācija atbilst šā likuma 13. panta prasībām, bet ne ilgāk kā līdz 2013. gada 31. augustam.

Atbilstoši pārejas noteikumu 6.[1] punktam, šā likuma 13. panta piektajā daļā minētā persona ir tiesīga turpināt dzīvojamo māju pārvaldīšanu arī pēc 2013. gada 1. septembra, ja tā profesionālās kompetences novērtēšanas rezultātā līdz 2013. gada 31. augustam likumā noteiktajā kārtībā ir ieguvusi profesionālās kvalifikācijas dokumentu, kas apliecina pārvaldnieka trešo profesionālās kvalifikācijas līmeni.

Pamatojoties uz minētajiem pārejas noteikumu punktiem, zemesgrāmatā ierakstītie līgumi 2013. gada 24. oktobrī bija spēkā tiktāl, cik tie nav pretrunā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu.

[1.9] Nav izšķirošas nozīmes atbildētājas iebildumiem par pārvaldīšanas līguma spēkā esību (tā parakstīšanas apstākļiem), un tas nezaudē savu spēku, jo pārvaldīšanas pienākuma uzdošanas pamats ir dzīvokļu īpašnieku kopības 2013. gada 24. oktobra sapulcē pieņemtais lēmums, ar kuru kopīpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas darbības veikt uzdots biedrībai /Nosaukums/.

Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības jebkurā laikā noslēgt/parakstīt pārvaldīšanas līgumu ar apsaimniekotāju.

Līdz ar to atzīstams, ka biedrība /Nosaukums/ nekustamā īpašuma /adrese/, pārvaldīšanas pienākumu veic likumīgi.

[1.10] Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai un komunālo pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamo izdevumu segšana ir katra kopīpašnieka pienākums.

Dzīvojamās mājas pārvaldniekam, veicot pārvaldīšanas obligātās darbības, jānodrošina: dzīvojamās mājas sanitārā apkope, siltumenerģijas, dabasgāzes piegāde, ūdens un kanalizācijas pakalpojuma nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešanas nodrošināšana, elektroenerģijas nodrošināšana kopīpašumā esošajai daļai, dzīvojamā ēkā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un to kārtējais remonts, dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību nodrošināšana – likuma Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums 6. panta otrā daļa.

Savukārt likuma 7. panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi maksājami par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ievēr šī likuma 6. panta otrajā daļā minētajām pārvaldīšanas obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamos izdevumus.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas noteikumi paredz, ka 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).

Dzīvokļa īpašnieka pienākums ir segt visus uz dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma pamata noteiktos izdevumus, kas nepieciešami dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanai, ekspluatācijai un remontam, kā arī zemes gabala uzturēšanai, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat norēķināties par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks, un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu (*sk. Senāta 2014. gada 17. aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-92/2014*).

[1.11] Nekustamā īpašuma /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopība 2013. gada 24. oktobrī kopīpašnieku kopsapulcē nolēmusi uzdot kopīpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas darbības veikt biedrībai /Nosaukums/ ("par" nobalsojuši 57,39 % no kopīpašniekiem) un noteikt šādu maksājumu apmēru un kārtību: maksa par nepieciešamiem izdevumiem mājas pārvaldīšanai 0,35 *euro*/m^2 mēnesī un maksu nepieciešamajiem izdevumiem remonta darbiem (uzkrājumu fonds) 0,15 *euro*/m^2 mēnesī ("par" nobalsojuši 57,39 % no kopīpašniekiem), kā arī noteikt kavējuma naudu 6 % gadā, aprēķinot to par katru kavējuma dienu sākot no 30-tās dienas pēc rēķina izstādīšanas dienas ("par" nobalsojuši 57,39 % no kopīpašniekiem).

Atbildētāja nav izmantojusi savas tiesības apstrīdēt kopsapulces lēmumu likumā noteiktajā kārtībā, tostarp arī kopsapulces lēmumu par konkrētā apsaimniekotāja pilnvarošanu snieg apsaimniekošanas pakalpojumus īpašumam /adrese/.

[1.12] Neraugoties uz faktu, ka atbildētāja nav parakstījusi nekustamā īpašuma /adrese/, pārvaldīšanas līgumu ar prasītāju, saskaņā ar Dzīvokļu īpašuma likuma 13. pantu viņai ir pienākums segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, tai skaitā atlīdzību pārvaldniekam atbilstoši dzīvokļa īpašnieka kopīpašuma domājamās daļas apmēram (*sk. Senāta spriedumus lietās Nr. SKC-547/2007, Nr. SKC-349/2010*).

Atbildētājas iebildumi, ka prasītāja apsaimniekojusi atbildētājai piederošo nekustamā īpašuma daļu, vērtējami kā formāli, jo satur tikai vispārīgus apgalvojumus par pierādījumu neesību, nepietiekamību, kas nav balstīti uz konkrētiem apsvērumiem un aprēķiniem.

[1.13] Prasītāja lietā ir iesniegusi pierādījumus, kas apstiprina nekustamā īpašuma /adrese/, apsaimniekošanu un komunālo pakalpojumu nodrošināšanu dzīvokļu īpašniekiem.

Lietā lielā apjomā ir pievienoti pierādījumi, kas apstiprina prasītājas norādīto, ka tā ir darbojusies kā nekustamā īpašuma pārvaldniece un apsaimniekotāja. Lietai pievienoti līgumi un konta uzdrukas par veiktajiem maksājumiem pakalpojumu sniedzējiem.

Saskaņā ar 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līguma 2.2.8 punktu pārvaldīšanas līgumā minēto pienākumu veikšanai pārvaldniekam ir tiesības piesaistīt nepieciešamo personālu un slēgt līgumus ar fiziskām un juridiskām personām.

[1.14] Par atbildētājas iebildumiem.

[1.14.1] Prasītāja, nepiekrītot atbildētājas iebildumiem par līgumā norādīto pakalpojumu nesniegšanu, norādījusi, ka atbildētāja vairākkārt lūgta iepazīties ar rēķinu saturu, ko apliecina arī vēstule ar uzaicinājumu iepazīties ar visiem izrakstītajiem rēķiniem, tajos norādītajām pozīcijām un aprēķiniem.

Lietā ir iesniegts apsaimniekošanas maksā ietilpstošo darbu saraksts, dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes 2014., 2015., 2016., 2017., 2018. gadam.

No lietas materiāliem pievienotajām biedrības /Nosaukums/ atskaitēm redzami biedrības ieņēmumi un izdevumi par laiku no 2014. - 2018. gadam, kā arī parādi pa kāpņu telpām.

No atbildētājas paskaidrojuma nav saprotams, kādus tieši pakalpojumus atbildētāja nav saņēmusi un tieši kurus izcenojumus apstrīd. Lietā nav pierādījumu, ka kādu no rēķinos atspoguļotajiem pakalpojumiem atbildētāja nav saņēmusi.

[1.14.2] Par pozīciju "atkritumu izvešana".

Nav pamata atzīt, ka atbildētājai nav jāsedz prasītājai izdevumi par atkritumu izvešanu, jo, kā tiesa norādījusi iepriekš, prasītāja pārvaldīšanas pienākumu veic likumīgi. Tā ir noslēgusi līgumus par atkritumu apsaimniekošanu: 2014. gada 1. janvārī noslēgts līgums par atkritumu apsaimniekošanu Nr. /numurs 1/ ar SIA "L&T", 2014. gada 1. janvārī noslēgts līguma /numurs 1/ apakšlīgums par cieto sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr. /numurs 3/ (ar tā pielikumiem 2014. gada 28. februārī, 30. decembrī, 2016. gada 3. februārī un 2019. gada 2. janvārī), 2019. gada 2. janvārī noslēgts līgums par otrreizēji izmantojamo materiālu apsaimniekošanu Nr. /numurs 4/ ar SIA "CLEAN R".

Minētie līgumi apstiprina, ka prasītāja ir nodrošinājusi atkritumu un otrreizēji izmantojamo materiālu apsaimniekošanas pakalpojumus dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašniekiem.

Tādējādi atzīstams, ka atbildētājas rēķinos iekļautā pozīcija "sadzīves atkritumi" ir pamatota. Apstāklis, ka atbildētāja patstāvīgi ir noslēgusi līgumu par atkritumu izvešanu, nav pietiekams pamats, lai atbrīvotu atbildētāju no minēto izdevumu samaksas, jo sadzīves atkritumu izvešana ir jānodrošina pārvaldniekam, un, kā noskaidrots lietā, prasītāja šo pienākumu veic.

[1.14.3] Par pozīciju "remonta darba uzkrājumi".

Maksa par nepieciešamiem izdevumiem remonta darbiem aprēķināta, pamatojoties uz kopīpašnieku lēmumu (nekustamā īpašuma /adrese/, kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra kopsapulces protokola Nr. 1-2013 2.2. punktu), t.i., 0,15 *euro* par nekustamā īpašuma domājamo daļu skaitu.

Atbildētāja norādījusi, ka minēto izdevumu piedziņai nav pamata, jo prasītāja remontdarbus neveic, turklāt viņa kāpņu telpā I ir nomainījusi logus. Atbildētāja iesniegusi 2018. gada 24. augusta līgumu Nr. /numurs 2/, kas noslēgts starp viņu un SIA "Logi24", no kura redzams, ka ir pasūtīti pieci logi par kopējo summu 1513,59 *euro*, ar priekšapmaksu 756,79 *euro* ar pārskaitījumu.

Atbilstoši likumā noteiktajam mājas uzkrājuma fonda līdzekļu izlietošanai ir nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums. Attiecīgi, veicamie remonta darbi, uzlabojumi kāpņu telpā ir saskaņojami ar visiem dzīvokļu īpašniekiem.

Atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu, ka kāpņu telpā veikto logu nomaiņa ir veikta uz dzīvokļu kopības lēmuma pamata un vispār ir veikta. Lietā nav iesniegts darbu pieņemšanas-nodošanas akts, kura sastādīšanu paredz līguma 5.1 punkts, kā arī pierādījumi tam, ka logu apmaksa ir veikta.

[1.14.4] Par pozīciju "aukstais ūdens".

2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā noteikti ūdens un kanalizācijas izmaksu sadales principi.

Saskaņā ar līguma 4.8 punktu aprēķins par auksto ūdeni un kanalizāciju tiek veikts saskaņā ar dzīvojamās mājas kopējā skaitītāja, verificētu stāvvadu kontrolskaitītāju un verificētu individuālo skaitītāju rādījumiem. Ūdens starpība, kas rodas starp mājas kopējā skaitītāja rādījumiem un dzīvokļu vai nedzīvojamo telpu individuālo skaitītāju rādījumu summu, tiek sadalīta proporcionāli uz tiem īpašnieku lietošanā esošajiem dzīvokļiem, kuros nav uzstādīti verificēti individuālie skaitītāji vai beidzies to verificēšanas termiņš un uz tiem īpašnieku lietošanā esošajiem dzīvokļiem vai nedzīvojamām telpām, kuru lietotāji savlaicīgi, līdz nākamā mēneša 5. datumam, nav nodevuši skaitītāju rādījumus. Ja dzīvojamās mājas aukstā ūdens ievadā, kā arī visos dzīvokļos un nedzīvojamās telpās ir uzstādīti verificēti skaitītāji, bet starp mājas kopējā skaitītāja rādījumu un dzīvokļos un nedzīvojamās telpās fiksēto ūdens patēriņu veidojas starpība (turpmāk - ūdens patēriņa starpība), tiek veikts ūdens patēriņa pārrēķins, ūdens patēriņa starpību sadalot proporcionāli ūdens patēriņam dzīvokļos un nedzīvojamās telpās.

No lietā iesniegtās e-pasta izdrukas redzams, ka kopīpašniekiem, tostarp atbildētājai, uz e-pasta adresi nosūtīta informācija par ūdens norēķiniem no 2014. gada 1. janvāra, kurā lūgts fiksēt verificēto ūdens skaitītāju rādījumus 2014. gada 1. janvārī un līdz 2014. gada 10. janvārim tos iesniegt prasītājai. Norādīta arī turpmāka patēriņa aprēķināšanas kārtība kāpņu telpā I (atbildētājai piederoši dzīvokļi) esošajos dzīvokļos bez ūdens skaitītājiem.

Lietā nav strīda, ka atbildētāja nav nodevusi viņai piederošajos dzīvokļos esošo ūdens skaitītāju rādījumus.

[1.14.5] Par rēķinos norādīto platību.

Atbilstoši prasītājas paskaidrojumiem namīpašums /adrese/, ir dzīvokļu īpašumos nesadalīts kopīpašums, kur katram kopīpašniekam pieder domājamās daļas no kopīpašuma un lietošanā nodoti dzīvokļi. Kopīpašuma kopējā platība aprēķināta saskaņā ar aktuālām, 2001. gada inventarizācijas lietā norādītām dzīvokļu platībām plus paredzamā bēniņu izbūves platība. Domājamās daļas no kopīpašuma aprēķinātas 10 domājamās daļas = 1 m^2 dzīvokļa platības.

Problēma aprēķinos radusies, jo atbildētāja, atsavinot dzīvokļus, par pamatu atsavināto dzīvokļu domājamo daļu aprēķināšanai izmantojusi vecākas inventarizācijas datus.

Apsaimniekošanas maksa un uzkrājums nepieciešamajiem remontiem attiecas uz kopīpašumā esošas daļas uzturēšanu un remontu proporcionāli katram kopīpašniekam piederošām domājamām daļām no kopīpašuma.

Teorētiski dzīvokļa 1 m^2 dzīvokļa platībai būtu jāatbilst 10 domājamām daļām. Dzīvokļos veiktas pārbūves, nojauktas krāsnis, dzīvokļi apvienoti pievienojot kopīpašumā esošās telpas (koridori, tualetes) un faktiskās dzīvokļu kopējās platības mainījušās.

2014. gada 1. janvārī atbildētājai piederējušas 6293/25630 domājamās daļas no kopīpašuma un lietošanā bijuši 8 dzīvokļi kāpņu telpā I un 4 dzīvokļi kāpņu telpā IV.

Lietā ir 2001. gada 4. jūlija tehniskās inventarizācijas lieta nekustamajam īpašumam /adrese/, un prasītājas sagatavota tabula par telpu platībām saskaņā ar tehniskās inventarizācijas datiem un to atšķirību ar 2001. gada 6. augusta nekustamā īpašuma lietošanas līgumā noteiktajām telpu lietošanas tiesībām.

Pēc atbildētājas iebildumiem prasītāja ir pārrēķinājusi visu dzīvokļu apsaimniekošanas maksu un maksu par komunāliem pamatpakalpojumiem un uzkrājumu nepieciešamiem remontiem pēc zemesgrāmatā reģistrēto atsavināšanas līgumu domājamām daļām. Aprēķins pievienots lietai.

[1.14.6] Par pozīciju "elektrība".

No prasītājas paskaidrojumiem izriet, ka maksa par elektrību kāpnēs, pagalmā, vārtu automātiku aprēķināta, dalot AS "Latvenergo" ikmēneša rēķinā norādīto summu kopā ar pievienotās vērtības nodokli uz kopējo dzīvokļu skaitu. No 2014. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim AS "Latvenergo" rēķinu summa bijusi 4172,71 *euro*.

Atbildētājas arguments, ka viņa pati apmaksājusi elektrības pakalpojumus laika periodā no 2010. gada 1. aprīļa līdz 2013. gada 31. augustam, tāpēc viņai ir zināmi vidējie izcenojumi, kas vidēji mēnesī tiek patērēti, nevar būt par pamatu, lai apšaubītu un atzītu par nepamatotu rēķinos norādītās summas par elektroenerģiju.

Ņemot vērā iepriekš norādītos apsvērumus, atbildētājas iebildumi atzīstami par nepamatotiem.

[1.15] Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētājas parādu par apsaimniekošanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem par laiku no 2014. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31.decembrim 15 238,86 *euro*.

Lietā nav strīda par to, ka atbildētāja prasītājas izrakstītos rēķinus par norādīto laiku nav apmaksājusi.

Tā kā atbildētāja nav pildījusi Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos pienākumus, proti, atbilstoši viņas īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram nav segusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un izdevumus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, atzīstams, ka ir pamats piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai parādu 15 238,86 *euro*.

Lietā ir iesniegti atbildētājai izrakstītie rēķini, ir norādīts un izskaidrots parāda aprēķins. Nav pamata apšaubīt prasītājas aprēķinu, kuru tā sagatavojusi, ievērojot tiesas norādes par nepieciešamību norādīt rēķinos minētās pozīcijas atsevišķi, kā arī vērā ņemot atbildētājas iebildumus.

[1.16] Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētājas kavējuma naudu par laiku no 2014. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 2835,08 *euro*.

Kavējuma naudas piedziņa pamatota ar dzīvokļu īpašnieku kopības 2013. gada 23. oktobra kopsapulces lēmumu un 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma 4.12. punktu.

Ņemot vērā Civillikuma 1756., 1753. pantā un 1765. panta pirmajā daļā noteikto, kā arī to, ka kavējuma nauda ir aprēķināta likumisko procentu (seši procenti gadā) apmērā, par pamatotu un apmierināmu atzīstama arī prasība daļā par kavējuma naudas piedziņu.

[1.17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu no atbildētājas prasītājas labā piedzenami samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva 909,87 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,20 *euro*, kopā 913,07 *euro*.

[1.18] Atbilstoši Civilprocesa likuma 195. pantam, Senāta Civillietu departamenta atziņām (*sk. 2016. gada 29. janvāra lēmumā lietā Nr. SKC-1331/2016*) un Senāta Civillietu departamenta senatoru 2021. gada 15. decembra kopsapulces lēmumam prasītājai nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās un neatmaksātās summas par laiku no šī sprieduma labprātīgas izpildes termiņa beigām līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

[2] Apelācijas sūdzību par spriedumu iesniegusi atbildētāja /pers. A/, norādot, ka pārsūdz spriedumu pilnā apjomā, lūdzot prasību noraidīt pilnīgi un lūdzot piedzīt no prasītājas visus tiesāšanās izdevumus.

Sprieduma nepareizībai apelācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[2.1] Pirmās instances tiesa nepamatoti atzinusi, ka prasītāja nekustamā īpašuma /adrese/, pārvaldīšanas pienākumu veic likumīgi.

Neskatoties uz to, ka minētais nekustamais īpašums ir kopīpašums Civillikuma 1067. panta izpratnē, jo nekad nav ticis sadalīts dzīvokļu īpašumos, tiesa nav ņēmusi vērā Civillikuma 1067. un 1068. pantā noteikto, bet atsaukusies tikai uz Dzīvokļa īpašuma likuma un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma regulējumu.

2013. gada 24. oktobra dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku sapulcē visi kopīpašnieki nav piedalījušies un nav vienojušies ne par kopīpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas darbību nodošanu biedrībai /Nosaukums/, ne apsaimniekošanas maksas lielumu, ne kavējuma naudas noteikšanu, kā to nosaka Civillikuma 1068. pants.

Visi kopīpašnieki 2014. gada 1. janvārī ar biedrību /Nosaukums/ nav noslēguši arī daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgumu. Attiecīgajā datumā to ir izdarījuši tikai 12 no 22 kopīpašniekiem.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2013. gada 24. oktobra kopsapulcē par minētajiem lēmumiem nobalsojuši 57,39 %, t.i., 14 no 22 kopīpašniekiem, un ka 2014. gada 1. janvārī 15 no 22 kopīpašniekiem ir noslēguši daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgumu ar biedrību /Nosaukums/. Tomēr pēc atbildētājas aprēķiniem tie ir 12 kopīpašnieki, jo atbilstoši prasītājas iesniegtajiem kopīpašnieku apliecinājumiem 3 kopīpašnieki: /pers. F/, /pers. G/ un /pers. H/, līgumu parakstījuši 2018. gada rudenī, acīmredzot, jau pēc prasības celšanas tiesā.

Līdz ar to, pamatojoties uz Civillikuma 1068. pantu, 2013. gada 24. oktobra kopsapulcē pieņemtais lēmums ir spēkā neesošs no tā pieņemšanas brīža, jo ir pieņemts pretēji Civillikuma 1068. panta noteikumiem.

Fakts, ka daļa no mājas kopīpašniekiem ir noslēguši līgumu ar prasītāju, nerada nekādus pienākumus un saistības atbildētājai, jo šī līguma noslēgšana ir notikusi, pamatojoties uz spēkā neesošu 2013. gada 24. oktobra kopsapulces lēmumu.

[2.2] Atsaucoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta ceturto daļu, tiesa nav ņēmusi vērā Civillikuma 3. pantā noteikto un to, ka ne 2013. gada 24. oktobrī, ne 2014. gada 1. janvārī minētā likuma norma nav eksistējusi.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. pants ar trešo, ceturto un piekto daļu papildināts ar 2013. gada 19. decembra likumu, kas stājies spēkā 2014. gada 15. aprīlī.

[2.3] Nevar piekrist tiesas secinājumiem, ka dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku sapulcē 2013. gada 24. oktobrī pieņemtie lēmumi ir spēkā, jo atbildētāja tos neesot apstrīdējusi trīs mēnešu laikā saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturto daļu.

Kā pamatots iepriekš, uz 2013. gada 24. oktobrī pieņemtā lēmuma apstrīdēšanu nevar tikt attiecinātas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta ceturtās daļas un, secīgi, Dzīvokļa īpašuma likuma normas, un saskaņā ar Civillikuma 1068. pantu kopīpašnieku lēmums, kas pieņemts pretēji tajā noteiktajam, ir spēkā neesošs no pieņemšanas brīža uz likuma pamata.

[2.4] 2014. gada 1. janvārī noslēgtais daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums atbildētājai neesot saistošs, jo viņa to nav parakstījusi. Minētais līgums un tā saturs kopumā nav apspriests kopīpašnieku sapulcē, jo dienas kārtībā bijis tikai jautājums par divu līguma punktu apstiprināšanu. Arī sapulcē piedalījušies kopīpašnieki par līgumu kopumā nav balsojuši. Līdz ar to nav pamata apgalvot, ka 2014. gada 1. janvāra līgums, neparakstot to, būtu saistošs visiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem.

[2.5] Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta piekto daļu starp kopīpašniecēm /pers. A/ un /pers. C/ 2001. gada 6. augustā noslēgta vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, kas ierakstīta zemesgrāmatā, nosakot katras kopīpašnieces lietošanā nododamos dzīvokļus. Minētās kārtības ignorēšana ir nepamatota, jo tā primāri nosaka nekustamā īpašuma /adrese/, dalītu lietošanas kārtību pa kāpņu telpām un to, ka attiecīgie kopīpašnieki veiks viņu lietošanā esošo nekustamā īpašuma daļu apsaimniekošanu.

Saskaņā ar prasītājas iesniegto dzīvojamās mājas tehniskās inventarizācijas lietu dzīvojamās mājas /adrese/, kopējā platība ir 2563 m^2. Tā kā kopīpašniecēm /pers. A/ un /pers. C/ katrai piederējusi 1/2 domājamā daļa no īpašuma, un kopīpašnieces vienojušās par dalītu mājas lietošanas kārtību,

tad katras kopīpašnieces atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā bijusi nodota mazāka dzīvojamās mājas platība nekā minēts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta otrajā daļā (1500 m^2), kas pieprasa noteiktu dzīvojamās mājas pārvaldītāja profesionālo kvalifikāciju.

[2.5] Atbilstoši Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 10. panta pirmajai un otrajai daļai kopīpašnieki nav pieņēmuši spēkā esošu lēmumu par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu prasītājai, un pēdējā visu šo laiku ir darbojusies bez tiesiska pamata.

Kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra kopsapulces protokolā Nr. 1-2013 redzams, ka darba kārtībā ietverti četri darba kārtības punkti, un no tiem nepārprotami konstatējams, ka kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra kopsapulcē, neatkarīgi no tās lēmuma spēkā neesamības, nav skatīts jautājums par pārvaldīšanas līguma apstiprināšanu.

Jebkādas prasītājas darbības dzīvojamā mājā /adrese/, varot tikt vērtētas saskaņā ar neuzdotās lietvedības tiesisko regulējumu, kas šīs tiesvedības ietvaros nav ticis darīts. Turklāt atbilstoši Civillikuma 2331. pantā noteiktajam atbildētāja jau 2014. gada vēstulēs prasītājai izteikusi iebildumus tam, ka prasītāja apsaimnieko dzīvojamo māju /adrese/, un norādījusi, ka uz viņu neattiecas prasītājas lēmumi un darbības.

[2.6] Visā strīdus laika periodā atbildētāja iespēju robežās apsaimniekojusi nekustamā īpašuma /adrese/, atsevišķā lietošanā esošo daļu – I un IV kāpņu telpu. Prasītāja minēto kāpņu telpu tīrīšanu nav veikusi, nav remontējusi, tajās nav mainītas spuldzes. Logus ir nomainījusi pati atbildētāja. Prasītāja pati nekustamo īpašumu /adrese/, vispār nav apsaimniekojusi, bet noslēgusi līgumus ar citiem uzņēmumiem – SIA "Meistars" un SIA "K.I.R.", kaut gan tāds kopīpašnieku pilnvarojums prasītājai nav dots.

Ievērojot izklāstīto un Civillikuma 2331. pantā noteikto, nav pamata piedzīt no prasītājas labā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un izdevumus par komunālajiem pakalpojumiem 15 238,86 *euro*.

[2.7] Neesot pamata arī nokavējuma procentu 2835,08 *euro* piedziņai, jo, pirmkārt, tā pamatota ar 2013. gada 24. oktobra kopīpašnieku lēmumu, kas ir spēkā neesošs no tā pieņemšanas brīža, un 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgumu, kuru atbildētāja nav parakstījusi. Otrkārt, prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētājas līgumsodu/kavējuma naudu, bet saskaņā ar Civillikuma 1716. panta trešo daļu līgumsoda apmērs šajā gadījumā nevar pārsniegt 1523,89 *euro*.

[3] Rīgas apgabaltiesā saņemti prasītājas paskaidrojumi par apelācijas sūdzību, no kuriem izriet, ka apelācijas sūdzība ir noraidāma.

Paskaidrojumi pamatoti ar turpmāk norādītiem argumentiem.

[3.1] Neskatoties uz to, ka prasītāja nav parakstījusi 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgumu, tās noteikumi prasītājai ir saistoši.

Ja atbildētāja uzskatīja, ka kopīpašnieku pieņemtais lēmums slēgt līgumu par daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanu ar prasītāju ir ar kādu defektu, kas to varētu padarīt par spēkā neesošu, tad saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturto daļu tas bija jāapstrīd, lūdzot atzīt par spēkā neesošu. Atbildētāja dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu nav apstrīdējusi.

[3.2] Tā kā atbildētāja līdz 2013. gada 31. augustam likumā noteiktajā kārtībā nebija ieguvusi profesionālās kvalifikācijas dokumentu, kas apliecina pārvaldnieka trešo profesionālās kvalifikācijas līmeni, viņa, ievērojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 4., 5., 6., 6.[1] punkta un 13. panta piektās daļas prasības, nevar apgalvot, ka pēc 2013. gada 31. augusta varētu apsaimniekot daudzdzīvokļu mājas /adrese/.

Turpretim prasītājas biedram šāds Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. pantā noteiktais profesionālās kvalifikācijas dokuments esot, tādēļ prasītāja varējusi veikt daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas funkcijas atbilstoši 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgumam.

[3.3] Nepelna ievērību atbildētājas norādītais, ka 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums neesot saistošs atbildētājai un arī citiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri to nav parakstījuši, jo trīs kopīpašnieki: /pers. F/, /pers. G/ un /pers. H/, līgumu parakstījuši vien 2018. gada rudenī. Minētie kopīpašnieki iesnieguši atsevišķus priekšlikumus līguma teksta precizēšanā, piedalījušies līguma apspriešanā un pieņemšanā, bet subjektīvu apstākļu dēļ to nav varējuši parakstīt minētajā datumā, tomēr ir atzinuši to par saistošu, ievērojuši un pildījuši pilnā apmērā sākot ar 2014. gada 1. janvāri.

[3.4] Faktiski atbildētāja, norādot, ka 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums nav spēkā, bet viņa pati no 2013. gada 31. augusta saskaņā ar normatīvo aktu prasībām nav varējusi un arī nav apsaimniekojusi daudzdzīvokļu māju, lūgusi tiesu nodibināt, ka viņai nav bijis un nav jāpiedalās daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošanas izdevumu segšanā.

[3.5] Līgumisko nokavējuma procentu piedziņa ir pamatota, jo 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgumā noteikts, ka par maksājuma summu samaksas kavējumu nav jāmaksā līgumsods, bet gan kavējuma naudas veidā noteiktie līgumiskie procenti. Likumiskie nokavējuma procenti (seši procenti gadā) noteikti un atbildētājai jāmaksā vien tādā gadījumā, ja viņa kavētos ar spēkā stājušās sprieduma izpildi.

[4] Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. pantu lieta tiek izskatīta rakstveida procesā, par ko lietas dalībniekiem paziņots 2022. gada 14. septembrī. Papildu paskaidrojumi lietā nav saņemti.

Motīvu daļa

[5] Pārbaudījusi lietas materiālus un novērtējusi tos kopsakarā ar apelācijas sūdzības argumentiem, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzība nav pamatota un prasība ir apmierināma.

[6] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426. panta pirmo daļu un 430. panta trešo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, un nepārbauda pirmās instances tiesas konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

[6.1] Atbildētāja pirmās instance tiesas spriedumu pārsūdzējusi pilnībā, līdz ar to biedrības /Nosaukums/ prasība apelācijas instances tiesā izskatāma pilnā apjomā.

[6.2] Apelācijas sūdzībā nav apstrīdēti šī sprieduma 1.1. – 1.3. punktā norādītie pirmās instances tiesas konstatētie fakti, tādēļ Civillietu tiesas kolēģija tos no jauna nepārbauda.

Tāpat nav apstrīdēts pirmās instances tiesas konstatētais, ka atbildētāja par laiku no 2014. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim nav samaksājusi prasītājai par apsaimniekošanu un komunālajiem maksājumiem 15 238,86 *euro* (*šī sprieduma 1.15. punkts*).

[7] Atbilstoši Civilprocesa likuma 432. panta piektajai daļai: (..) ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193. panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022. gada 3. jūnija spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, un līdz ar to saskaņā ar Civilprocesa likuma 432. panta piektās daļas noteikumiem, pievienojoties pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai, tajā norādītos motīvus neatkārto.

[8] Atbildētājas apelācijas sūdzības pamatargumenti balstīti viņas viedoklī par dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra kopsapulces lēmuma spēkā neesību un, secīgi, tajā, ka 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums nav saistošs kopīpašniekiem, kas to nav parakstījuši.

Civillietu tiesas kolēģija turpmāk norādīto argumentu dēļ atbildētājas viedokli atzīst par kļūdainu.

[8.1] Lietā nav strīda, ka dzīvojamā māja /adrese/, dzīvokļu īpašumos nav tikusi sadalīta un ka normatīvie akti (jo īpaši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. pants) šīs mājas kopīpašnieku kopsapulces norises laikā 2013. gada 24. oktobrī nenoteica kārtību, kādā kopīpašumā esošas

dzīvojamās mājas kopīpašnieki izpilda Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. pantā noteikto dzīvojamās mājas īpašnieka pienākumu nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp ar pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšanu.

Tādēļ, ņemot vērā lietas faktiskos apstākļus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieki 2013. gada 24. oktobra lēmumu pieņemšanā pamatoti pēc analoģijas piemērojuši konkrētajam dzīves gadījumam tuvākās normas - Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus.

Minēto apstiprina arī tas, ka likumdevējs jau 2013. gada 19. decembrī, efektivizējot dzīvokļu īpašumos nesadalītu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, pieņēmis grozījumus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. pantā (stājās spēkā 2014. gada 15. janvārī), papildinot to ar trešo, ceturto un piekto daļu.

Atbilstoši minētā likuma 5. panta ceturtajai daļai lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā - pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija par nepamatotiem atzīst atbildētājas iebildumus par dzīvojamās mājas kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra lēmuma spēkā neesību uz likuma pamata saistībā ar Civillikuma 1068. pantā nostiprinātā principa neievērošanu.

Arī judikatūrā, vērtējot jautājumu par balsu skaitīšana dzīvokļa īpašumos nesadalītas dzīvojamās mājas kopīpašnieku lēmuma pieņemšanā, atzīts: "Ja argumenta pēc pieņemtu par pareizu kasācijas sūdzības iesniedzēja apsvērumu, tad atbilstoši Civillikuma 1068. panta pirmajai daļai lēmumu par pārvaldīšanas uzdevuma došanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā varētu pieņemt tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu un katrs no viņiem varētu izmantot "veto" tiesību. Šāda pieeja neatbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 16. un 17. pantā paredzētajai lēmumu pieņemšanas kārtībai attiecībā uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu, kā to prasa Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta ceturtās daļas noteikumi" (*sk. Senāta 2019. gada 17. decembra sprieduma lietā Nr. SKC–162/2019 8.3. punktu, ECLI:LV:AT:2019:1217.C24145915.5.S*).

[8.2] Lietas materiālos redzams, ka dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra kopsapulcē (*lietas 4. sējuma 71. - 77. lapa*) personīgi vai ar pārstāvju starpniecību piedalījušies 15 no 22 kopīpašniekiem (kuru īpašumā ir 15379/25630 domājamās daļas) jeb 28 no 50 dzīvokļu vai nedzīvojamo telpu īpašniekiem, tātad vairāk nekā Dzīvokļa īpašuma likuma 19. pantā (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2016. gada 31. decembrim) noteiktais minimālais kvorums.

Par kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbību uzdošanu biedrībai /Nosaukums/ (tostarp, ietverot obligātās pārvaldīšanas darbības), par pārvaldīšanas izdevumu un nepieciešamo izdevumu remonta darbiem apmēru, par maksu par komunālajiem pakalpojumiem un par atsevišķu pārvaldīšanas līguma punktu (norēķinu kārtību, kavējuma naudas apmēru) "par" balsojuši 14 kopīpašnieki jeb 27 dzīvokļu vai nedzīvojamo telpu īpašnieki.

Šādos apstākļos saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta pirmajā un devītajā daļā noteikto un atbilstoši judikatūras atziņām, ka balsis dzīvokļa īpašumos nesadalītas dzīvojamās mājas kopīpašnieku lēmuma pieņemšanā skaitāmas pēc katra kopīpašnieka atsevišķā lietošanā nodotajām telpu grupām, nevis pēc katram kopīpašniekam piederošajām domājamām daļām no kopīpašuma (*sk. Senāta 2019. gada 17. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-162/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1217.C24145915.5.S)8.4., 8.5. punktu, 2022. gada 30. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-59/2022 (ECLI:LV:AT:2022:0630.C30468915.17.S) 10.1. punktu*), Civillietu tiesas kolēģija secina, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieku lēmums atzīstams par pieņemtu, jo par to nobalsojusi vairāk nekā puse no kopīpašniekiem (27 no 50), kuru atsevišķā lietošanā nodoti dzīvokļi vai nedzīvojamās telpas.

Līdz ar to izskatāmās lietas faktiskajos apstākļos par kļūdainu atzīstams atbildētājas viedoklis, ka dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra kopsapulces lēmums ir spēkā neesošs uz likuma pamata. Turklāt, kā pamatoti norādījusi jau pirmās instances tiesa, atbildētāja minēto lēmumu nav apstrīdējusi un atzīt par spēkā neesošu nav lūgusi.

[8.3] Tā kā dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra kopsapulces lēmums ir spēkā esošs un atbildētājai atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta ceturtajai daļai saistošs, par nepamatotu atzīstams apelātores arguments, ka 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums viņai nav saistošs. Apstāklis, ka viņa līgumu joprojām nav parakstījusi, tā saistošo spēku neietekmē, jo līguma noslēgšanas pamats ir dzīvojamās mājas kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra lēmums par obligāto pārvaldīšanas darbību nodošanu prasītājai.

Minēto pamatoti atzinusi jau pirmās instances tiesa, kuras argumentācijai tiesas kolēģija ir pievienojusies (*sk. šī sprieduma 1.9.punktu*) un atkārtoti to nenorāda.

Līdz ar minēto nav izšķirošas nozīmes arī atbildētājas iebildumiem par to, ka vairāki kopīpašnieki daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgumu nav parakstījuši 2014. gada 1. janvārī, bet vēlāk.

Turklāt, kā izriet no prasītājas paskaidrojumiem, atbildētāja ir vienīgā kopīpašniece no šobrīd jau vairāk kā 30 dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kas nemaksā kopīpašnieku kopsapulcē un daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgumā noteiktos maksājumus. Atbildētāja minēto nav apstrīdējusi, un pierādījumi par pretējo lietā nav iesniegti. Tātad dzīvojamās mājas kopīpašnieki arī ar savām vēlākajām darbībām (*sk. Civillikuma 1434.pantu*) ir apstiprinājuši kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra kopsapulces lēmuma un 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līguma saistošo spēku.

Tādējādi arī apstāklim, ka daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līguma saturs nav apspriests kopīpašnieku sapulcē un ka par līgumu kopumā kopīpašnieki nav balsojuši, pašam par sevi aplūkojamā gadījumā nav izšķirošas nozīmes, jo no kopsapulces protokola izriet gan tas, kāds ir kopīpašnieku formulētais dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevums (tajā ietverts pienākums nodrošināt visas likumā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības), gan maksājumu apmērs, norēķinu kārtība un nokavējuma sekas.

Turklāt lietā nav ziņu, ka ar prasītāju noslēgtais daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums jebkad būtu ticis pilnīgi vai kādā daļā apstrīdēts un atzīts par spēkā neesošu.

[8.4] Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta piekto daļu: ja kopīpašnieki atbilstoši Civillikuma 1070. panta pirmās daļas noteikumiem vienojušies par dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību un par to izdarīta atzīme zemesgrāmatā, šā panta ceturtās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar kopīpašnieku noteikto dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzības iesniedzēja, atsaucoties uz 2001. gada 6. augustā noslēgto vienošanos ar otru dzīvojamās mājas kopīpašnieci /pers. C/ par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību (*lietas 1. sējuma 22. – 25., 27. lapa*), kas ierakstīta zemesgrāmatā un kas noteic nekustamā īpašuma /adrese/, dalītu lietošanas kārtību un to, ka attiecīgie kopīpašnieki apsaimniekos viņu lietošanā esošo nekustamā īpašuma daļu, nav ņēmusi vērā, ka gan viņas, gan /pers. C/ tiesību apjoms dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku sapulces norises laikā 2013. gada 24. oktobrī un 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līguma slēgšanas laikā bija būtiski mainījies. Atbilstoši kopīpašnieku kopsapulces protokolā norādītajam kopīpašnieku skaits 2013. gada 24. oktobrī jau bija 22, un Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/ (*lietas 1. sējuma 12. – 20. lapa*) redzams, ka pati atbildētāja līdz minētajam datumam no sev piederošās 1/2 domājamās daļas jau bija atsavinājusi 6522/25630 domājamās daļas.

Ņemot vērā izmaiņas kopīpašnieku tiesību apjomā, nav pamata uzskatam, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra lēmums

būtu pieņemts un 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līgums noslēgts, pārkāpjot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta piektās daļas noteikumus, uz ko savā apelācijas sūdzībā norādījusi atbildētāja.

Secīgi, aplūkojamā gadījumā nav nozīmes arī norādei apelācijas sūdzībā, ka katras kopīpašnieces atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā bijusi nodota mazāka dzīvojamās mājas platība, nekā minēts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta otrajā daļā.

[8.5] Nevar būt par pamatu prasības noraidīšanai arī apelātores argumenti, ka strīdus laika periodā atbildētāja pati iespēju robežās apsaimniekojusi nekustamā īpašuma /adrese/, atsevišķā lietošanā esošo daļu, ka prasītāja minēto kāpņu telpu tīrīšanu nav veikusi, nav remontējusi, tajās nav mainītas spuldzes, un logus tajās ir mainījusi atbildētāja, kā arī prasītāja pati nekustamo īpašumu /adrese/, vispār nav apsaimniekojusi.

Pirmās instances tiesa šos atbildētājas argumentus ir vispusīgi izvērtējusi (*sk. šī sprieduma 1.13. - 1.14.6. punktu*), un Civillietu tiesas kolēģija, izmantojot Civilprocesa likuma 432. panta piektajā daļā paredzētās tiesības, pievienojoties pirmās instances tiesas argumentācijai, atkārtoti to nenorāda. Apelācijas sūdzībā atbildētāja nav motivējusi, kādēļ kāds no pirmās tiesas secinājumiem šajā daļā būtu nepareizs, un nav iesniegusi arī pierādījumus, kas liecinātu par pretējo.

[8.6] Apkopojot šī sprieduma 6. - 8.5. punktā norādīto un ņemot vērā pirmās instances tiesas konstatētos faktus un to juridiski novērtējumu, kas tiesas kolēģija pilnībā pievienojusies, atzīstams, ka prasītājas prasība par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu un izdevumu par komunālajiem pakalpojumiem 15 238,86 *euro* piedziņu kā pamatota ir apmierināma, jo atbildētājai samērīgi ar savu daļu ir pienākums pret pārējiem kopīpašniekiem piedalīties dzīvojamās mājas uzturēšanai vajadzīgo izdevumu segšanā saskaņā ar Civillikuma 1071. pantu.

Kā atzīts judikatūrā, vajadzīgie izdevumi šīs normas izpratnē aptver izmaksas, kas nepieciešamas obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā (*sk. Senāta 2019. gada 17. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-162/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1217.C24145915.5.S) 8.7. punktu*).

[8.7] Ņemot vērā šī sprieduma 8.1. un 8.2. punktā norādītos secinājumus par 2013. gada 24. oktobra kopīpašnieku lēmuma un 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līguma spēkā esību, par nepamatotu atzīstams arī apelācijas sūdzības arguments, ka neesot pamata nokavējuma procentu 2835,08 *euro* piedziņai.

Civillikuma 1753. pants noteic, ka ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu (844.p.) lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu.

Savukārt no Civillikuma 1756. un 1757. panta izriet, ka procentu maksāšanas pienākums var būt noteikts tiesiskā darījumā, un procentu apmēru noteic līdzēji.

Saskaņā ar Civillikuma 1652. panta 3. punktu parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai (..) ar līgumu (..).

Kā redzams lietas materiālos, ar dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašnieku 2013. gada 24. oktobra lēmumu Nr. 4.2 noteikts, ka par maksājumu kavējumu jāmaksā kavējuma nauda seši procenti gadā par katru kavējuma dienu, sākot no 30-tās dienas pēc rēķina izrakstīšanas. Minētais kopīpašnieku lēmums ietverts 2014. gada 1. janvāra daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas līguma 4.12 punktā.

No lēmuma vārdiskā formulējuma acīmredzami un nepārprotami izriet, ka par maksājumu kavējumu dzīvojamās mājas kopīpašnieki /adrese/, noteikuši pienākumu maksāt nokavējuma procentus likumisko procentu (seši procenti gadā (Civillikuma 1765. panta pirmā daļa)) apmērā.

Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētāja prasītājas aprēķinātos nokavējuma procentus (kavējuma naudu) ar Civillikuma 1716. un 1717. pantu apelācijas sūdzībā saistījusi nepamatoti.

No iesniegtajiem parāda un kavējuma naudas aprēķiniem (*lietas 6. sējuma 152 – 170. lapa*) un atbildētājai izrakstītajiem rēķiniem kopsakarā izriet, ka atbildētāja rēķinus tajos norādītajos termiņos nav apmaksājusi, un par to lietā strīda nav.

Tādējādi, pieļaujot nokavējumu Civillikuma 1652. panta 3. punkta izpratnē, atbildētājai saskaņā ar Civillikuma 1753. pantu ir jāmaksā nokavējuma procenti, kurus konkrētajā gadījumā dzīvojamās mājas kopīpašnieki, pieņemot kopsapulcē attiecīgu lēmumu, ir noteikuši likumisko nokavējuma procentu apmērā.

Līdz ar to prasījums par kavējuma naudas jeb nokavējuma procentu piedziņu par laiku no 2014. gada 17. marta līdz 2019. gada 31. decembrim 2835,08 *euro* ir pamatots, un prasība arī šajā daļā apmierināma.

[9] Pirmās instances tiesa lietas faktiskos apstākļus novērtējusi juridiski pareizi un pamatoti taisījusi spriedumu par pilnīgu prasības apmierināšanu. Apelācijas sūdzības argumenti nav apstiprinājušies.

[10] Pilnīgi apmierinot prasību, atbildētājai viņas samaksātie tiesas izdevumi (valsts nodeva par apelācijas sūdzību) saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu nav atlīdzināmi, turpretim prasītājai ir atlīdzināmi visi tās samaksātie tiesas izdevumi 913,07 *euro*, t.sk., valsts nodeva par prasību 909,87 *euro* (*lietas 1. sējuma 9., 10. lapa, 4.sējuma 212. lapa*), ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,20 *euro* (*lietas 1. sējuma 11. lapa*).

[11] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. pantu, apmierinot prasību, prasītājai atzīstamas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no atbildētājas likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās, bet nesamaksātās summas, procentu pieaugumam apstājoties, kad nesamaksāto procentu summa sasniegusi visas ar spriedumu piedzītās summas lielumu.

[12] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. pantu un Civilprocesa likuma 8., 193., 195., 204.[1] un 432. pantu Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

pilnīgi apmierināt biedrības /Nosaukums/ prasību pret /pers. A/ par parāda piedziņu.

Piedzīt no /pers. A/ (*/pers. A/*), personas kods /personas kods/, biedrības /Nosaukums/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, labā parādu par apsaimniekošanu un komunālajiem maksājumiem par laiku no 2014. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim 15 238,86 *euro*, nokavējuma procentus par laiku no 2014. gada 17. marta līdz 2019. gada 31. decembrim 2835,08 *euro* un tiesas izdevumus 913,07 *euro*, kopā piedzenot 18 987,01 *euro*.

Noteikt, ka piedzītie naudas līdzekļi samaksājami biedrības /Nosaukums/ norēķinu kontā AS "Swedbank", konta numurs /konta numurs/.

Atzīt biedrībai /Nosaukums/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no /pers. A/ (*/pers. A/*), personas kods /personas kods/, sešus procentus gadā no piedzītās, bet nesamaksātās summas (18 987,01 *euro*), procentu pieaugumam apstājoties, kad nesamaksāto procentu summa sasniegusi visas ar spriedumu piedzītās summas lielumu.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senātā 30 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot par to drošības naudu Augstākās tiesas depozīta kontā Nr.LV83TREL8280010000000.

Tiesnese	Agnese Veita
Tiesnesis	Māris Vīgants
Tiesnese	Iveta Stuberovska