ECLI:LV:AT:2019:0614.C28214607.3.S
Lieta Nr. C28214607, SKC-83/2019
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2019.gada 14.jūnijā

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Zane Pētersone,
senators Intars Bisters,
senators Aivars Keišs
izskatīja rakstveida procesā civillietu SIA „Residential Services" prasībā pret /pers. B/ par parāda un zaudējumu atlīdzības piedziņu un /pers. B/ pretprasībā par atlīdzības apmēra noteikšanu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un pienākuma uzlikšanu atjaunot elektroenerģiju dzīvokļiem sakarā ar SIA „Residential Services" kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 6.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Nekustamais īpašums /adrese A/,/adrese B/ un /adrese C/ (kadastra Nr. /numurs A/) sastāv no zemes gabala 11 203 m^2 platībā un uz tā esošām divām daudzstāvu dzīvojamām mājām – /adrese B/ un /adrese C/, kas nodotas ekspluatācijā 2006.gada 22.decembrī. Minētās daudzstāvu dzīvojamās mājas nav sadalītas dzīvokļa īpašumos.

[1.1] SIA „Residential Services" kā pārvaldniece un SIA/Nosaukums A/ kā minētā nekustamā īpašuma īpašniece 2006.gada 17.februārī noslēdza nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu, saskaņā ar kuru prasītāja apņēmās pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot minēto nekustamo īpašumu, bet tā īpašniece SIA /Nosaukums A/ apņēmās maksāt prasītājai par īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[1.2] Pirms māju nodošanas ekspluatācijā nekustamā īpašuma īpašniece SIA /Nosaukums A/ ar /datums/un /datums/ pirkuma līgumiem pārdeva /pers. B/ nekustamā īpašuma:

1) 1023/304122 domājamās daļas, nododot viņa atsevišķā lietošanā dzīvojamās telpas /adrese B/;

2) 1356/304122 domājamās daļas, nododot viņa atsevišķā lietošanā dzīvojamās telpas /adrese C/;

3) 987/304122 domājamās daļas, nododot viņa atsevišķā lietošanā dzīvojamās telpas /adrese B/, un autostāvvietu Nr. /numurs/, kas izvietota nedzīvojamā telpā Nr. /numurs/, /adrese B/.

[1.3] /datums/SIA „Residential Services" kā nekustamā īpašuma pārvaldniece un /pers. B/ kā nekustamā īpašuma kopīpašnieks noslēdza divus dzīvojamo māju /adrese B/ un /adrese C/, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumus.

Šo līgumu 8.1.punktā noteikts, ka līgums izbeidz darbību pēc 15 kalendārajām dienām pēc „Solaris" dzīvojamo māju kompleksa nodošanas ekspluatācijā, taču ne vēlāk kā 2006.gada 1.decembrī.

[2] SIA „Residential Services" 2007.gada 12.decembrī cēla Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesā prasību pret /pers. B/, vēlāk prasību precizējot un lūdzot piedzīt no /pers. B/ nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un sniegto pakalpojumu maksājumu parādu 7 537,05 latus un zaudējumu atlīdzību 601,71 latus.

Prasībā norādīti šādi apstākļi.

[2.1] Atbildētājs tikai daļēji maksājis par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un sniegtajiem pakalpojumiem atbilstoši /datums/starp SIA /Nosaukums A/ un prasītāju
noslēgtajam pārvaldīšanas līgumam, tādēļ izveidojies 7 537,05 latu parāds.

[2.2] Prasītāja kā kliente un SIA „Incure Inkasso Latvia" kā pakalpojumu sniedzēja 2007.gada 22.janvārī noslēdza līgumu par starpnieka pakalpojumu izmantošanu parādu piedziņai. Piedzenot no atbildētāja parādu ar SIA „Incure Inkasso Latvia" starpniecību, prasītājai radušies zaudējumi 601,71 lati.

[2.3] Prasība pamatota ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantu un 16.panta ceturto daļu, Civillikuma 1425., 1587., 1588., 1652., 1662., 1779. un 1828.pantu.

[3] Atbildētājs/pers. B/ iesniedza rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst, un 2008.gada 13.jūnijā cēla tiesā pretprasību pret SIA „Residential Services" par atlīdzības apmēra noteikšanu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu un pienākuma uzlikšanu atjaunot elektroenerģijas padevi dzīvokļiem.

Atbildētājs, cita starpā, paskaidroja, ka viņam nav pienākuma maksāt prasītājai atlīdzību par apsardzes pakalpojumiem, jo izdevumi par tiem nav uzskatāmi par kopīpašuma uzturēšanai vajadzīgajiem izdevumiem Civillikuma 1071.panta izpratnē. Turklāt /pers. B/ nav piekritis šo izdevumu segšanai pēc /datums/noslēgto pārvaldīšanas līgumu termiņa beigām.

[4] Ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2011.gada 7.novembra spriedumu prasība noraidīta, bet pretprasība apmierināta daļēji. Tiesa nosprieda:

1) noteikt /pers. B/ pienākumu maksāt prasītājai ikmēneša atlīdzību par nekustamā īpašuma /adrese A/, /adrese B/ un /adrese C/, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu 0,45 latus par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu vienu kvadrātmetru par laika posmu no 2007.gada 1.janvāra līdz 2008.gada 30.septembrim un 0,513 latus par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu vienu kvadrātmetru par laika posmu no 2008.gada 1.oktobra līdz 2008.gada 30.septembrim;

2) uzlikt SIA „Residential Services" pienākumu atjaunot elektroenerģijas padevi dzīvokļiem /adrese B//adrese C/ un /adrese B/, nosakot sprieduma

nekavējošu izpildi šajā daļā;

3) piedzīt no SIA „Residential Services" /pers. B/ labā tiesāšanās izdevumus 564 latus.

Spriedums daļā par apsardzes izdevumu piedziņu noraidīšanu pamatots ar šādiem motīviem.

[4.1] Tā kā strīdus nekustamais īpašums nav sadalīts atsevišķos dzīvokļa īpašumos, tas atrodas visu kopīpašnieku kopīpašumā, un šo kopīpašnieku savstarpējām attiecībām un attiecībām ar trešajām personām piemērojamas Civillikuma, nevis likuma „Par dzīvokļa īpašumu" normas.

Kopīpašnieku pienākumu segt ar kopējās lietas uzturēšanu saistītos izdevumus paredz Civillikuma 1071.pants, nosakot, ka uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām. No Civillikuma 1068.panta pirmās un trešās daļas izriet, ka ar kopējās lietas uzturēšanu saistītos nepieciešamos izdevumus jāsedz neatkarīgi no konkrētā kopīpašnieka gribas izteikuma, bet citus izdevumus kopīpašniekam ir pienākums segt tikai tad, ja viņš ir piekritis to taisīšanai un apmēram.

Tātad, ja kopīpašnieks ar nav noslēdzis līgumu ar trešo personu par kopējās lietas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tostarp apsardzi, trešajai personai (apsaimniekotājam) nav tiesību prasīt no kopīpašnieka atlīdzību par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumiem, ciktāl šie izdevumi nav uzskatāmi par nepieciešamiem. Tiesas vērtējumā par nepieciešamiem izdevumiem atzīstami, piemēram, izdevumi, kas saistīti ar dzīvojamās mājas funkcionālu uzturēšanu, tādi kā izdevumi par apkuri, ūdensapgādi, elektroenerģiju.

[4.2] 2006.gada 17.februāra pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums, kas noslēgts starp citām personām – prasītāju un SIA /Nosaukums A/, atbilstoši Civillikuma 1519.pantam atbildētājam nav saistošs. Savukārt /pers. B/ un SIA „Residential Services" /datums/noslēgto dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu, kuru 3.1.3.4.punktā noteikts pārvaldnieka pienākums nodrošināt mājas apsardzi, darbība ir beigusies 2006.gada 1.decembrī. Par laiku līdz 2006.gada 1.decembrim pusēm strīda nav, jo atbildētājs maksājumus veicis.

[4.3] Ar apsardzes pakalpojuma nodrošināšanu saistītie izdevumi nav atzīstami par nepieciešamajiem izdevumiem Civillikuma 865.panta izpratnē, bet drīzāk par greznuma izdevumiem, jo, nenodrošinot šo pakalpojumu, netiek apdraudēta nekustamā īpašuma funkcionēšana.

[4.4] Tādējādi, lai nodrošinātu šādu pakalpojumu nekustamajā īpašumā un lai par to varētu noteikt kopīpašniekam atlīdzības maksāšanas pienākumu, vispirms ir jāsaņem kopīpašnieka piekrišana.

Nav būtiskas nozīmes pušu argumentiem par konkrētu drošības pasākumu pastāvēšanu (apsargs, čip-kartes, video novērošana) un to lietderīgumu nekustamajam īpašumam, jo šāda rakstura jautājumu izlemšana vispirms risināma, noskaidrojot kopīpašnieku viedokli.

Tā kā pēc 2006.gada 1.decembra /pers. B/ šādu piekrišanu nav devis, SIA „Residential Services" kopš 2006.gada decembra nebija juridiska pamata prasīt atbildētājam apmaksāt atlīdzību par nekustamajā īpašumā sniegtajiem apsardzes pakalpojumiem, un atbildētājam nav parādsaistību pret prasītāju.

[5] Prasītāja SIA „Residential Services" iesniedza apelācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru noraidīta prasītājas prasība, un daļā, ar kuru daļēji apmierināta atbildētāja pretprasība.

[6] Prasītāja SIA „Residential Services" 2012.gada 20.novembrī iesniedza pieteikumu par prasības summas pieaugumu, kurā lūdza piedzīt no /pers. B/ kopīpašuma apsaimniekošanas, pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu maksas parādu 8 171,67 latus par laiku no 2007.gada augusta līdz 2015.gada 1.decembrim, kā arī noteikt prasītājas tiesības saņemt likumiskos sešus procentus gadā no 5 705,90 *euro* par laiku līdz tiesas sprieduma izpildei.

[7] Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumu prasība un pretprasība apmierinātas daļēji. Tiesa nosprieda:

1) piedzīt no /pers. B/ SIA „Residential Services" labā apsardzes pakalpojumu parādu 4 505,56 latus par laiku no 2008.gada 1.oktobra līdz 2012.gada 30.novembrim un tiesāšanās izdevumus – valsts nodevu 345,22 latus un izdevumus advokāta palīdzības samaksai 533,76 latus, kopā – 5 384,54 latus;

2) noraidīt prasību pārējā daļā;

3) noteikt /pers. B/ pienākumu maksāt SIA „Residential Services" ikmēneša atlīdzību par nekustamā īpašuma /adrese A/, /adrese B/ un /adrese C/, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu 0,45 latus par laiku no 2007.gada 1.janvāra līdz 2008.gada 30.septembrim par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru un no 2008.gada 1.oktobra – 0,513 latus par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru;

4) uzlikt SIA „Residential Services" pienākumu atjaunot elektroenerģijas padevi dzīvokļiem /adrese C/, /adrese B/ un /adrese B/, nosakot sprieduma nekavējošu izpildi šajā daļā;

5) noraidīt pretprasību pārējā daļā;

6) piedzīt no SIA „Residential Services" atbildētāja labā tiesāšanās izdevumus 564 latus;

7) piedzīt no SIA „Residential Services" un /pers. B/ valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 9,77 latus no katra.

[8] /pers. B/ iesniedza kasācijas sūdzību par minēto spriedumu daļā, ar kuru apmierināta SIA „Residential Services" prasība.

SIA „Residential Services" iesniedza kasācijas pretsūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība un apmierināta pretprasība.

[9] Ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu kolēģijas 2014.gada 3.decembra rīcības sēdes lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumu daļā, ar kuru apmierināta SIA „Residential Services" prasība un no atbildētāja prasītājas labā piedzīti tiesāšanās izdevumi. Par spriedumu pārējā daļā sakarā ar prasītājas kasācijas pretsūdzību atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību.

[10] Ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 10.marta spriedumu Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedums daļā, ar kuru apmierināta SIA „Residential Services" prasība un piedzīti tiesāšanās izdevumi, atcelts un lieta šajā daļā nodota jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas instances tiesa atzina, ka apgabaltiesa, uzskatīdama īpašuma apsardzi par obligāti veicamu pārvaldīšanas darbību, nepareizi iztulkojusi Civillikuma 865.pantā ietverto jēdzienu „nepieciešamie izdevumi", kā arī nav attiecinājusi uz lietā konstatētajiem apstākļiem materiālo tiesību normas par kopīpašnieku savstarpējām attiecībām un rīcību ar kopīgo īpašumu, pārvaldīšanas pienākuma izpildes nodrošināšanu dzīvokļu īpašumos nesadalītās mājās.

Tā kā līgums starp pusēm nav noslēgts, apelācijas instances tiesai, lai noskaidrotu, kādi izdevumi var tikt kvalificēti kā nepieciešamie izdevumi, bija jāpiemēro Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas par obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām. Apsardzes pakalpojumi neietilpst likumā noteiktajās obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās.

[11] Atkārtoti izskatot lietu apelācijas instances tiesā, ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 6.jūlija spriedumu prasība daļā par 6 410,83 *euro* piedziņu noraidīta. No SIA „Residential Services" valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,75 *euro*.

Apgabaltiesa pievienojusies pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai daļā par apsardzes izdevumu parāda piedziņu un papildus norādījusi šādus argumentus.

[11.1] Pirmās instances tiesa pamatoti atzinusi, ka tiesiskās attiecības, kas izriet no minētā dzīvokļu īpašumos nesadalītā īpašuma apsaimniekošanas,

tostarp tam sniegto apsardzes pakalpojumu apmaksu, regulēja Civillikuma 1067.-1072.pantā ietvertās normas.

Turklāt, kā to šajā lietā atzinis Augstākās tiesas Civillietu departaments, Civillikuma 1067.-1072.pantā ietvertās normas kopīpašnieka pienākumu segt izdevumus saista ar viņa piekrišanu, bet, izšķirot strīdu par apsardzes izdevumu atlīdzināšanu par laika posmu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.novembrim, lai noskaidrotu, kādi izdevumi var tikt kvalificēti kā nepieciešamie izdevumi, jāpiemēro Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas par obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām, kurās apsardzes pakalpojumi neietilpst.

[11.2] Izskatot lietu no jauna, nav pamata pārvērtēt pirmās instances tiesas un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumā konstatēto faktu, ka starp pusēm /datums/noslēgto dzīvojamo māju /adrese B/ un /adrese C/, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu darbība beidzās 2006.gada 1.decembrī, jo tas atbilst lietā iesniegtajiem materiāliem un puses to likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējušas.

Jaunu pārvaldīšanas līgumu, ar kuru varētu tikt pamatots atbildētāja pienākums segt prasītājai izdevumus par apsardzes pakalpojumiem pēc 2006.gada 1.decembra, puses nav noslēgušas. Tādējādi atbildētājs nav piekritis prasītājas sniegtajiem apsardzes pakalpojumiem, bet Civillikuma 1067.-1072.pants kopīpašnieka pienākumu segt šādus izdevumus saista ar viņa piekrišanu.

Par /pers. B/ piekrišanu papildus jau noteiktajai maksai par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu apmaksāt prasītājai izdevumus par apsardzes pakalpojumiem neliecina arī /datums/un /datums/starp SIA /Nosaukums A/ un atbildētāju noslēgtās vienošanās par īpašuma lietošanas kārtību un lietošanas tiesību aprobežojumiem, jo arī tās izdevumu segšanu par pārvaldīšanas darbībām saista ar attiecīga līguma noslēgšanu.

[11.3] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajai daļai redakcijā, kas bija spēkā laikā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.novembrim, obligāti veicamās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības bija:

1) dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tas ir, dzīvojamās mājas sanitārā apkope, apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšana, kā arī sadzīves atkritumu izvešana, dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts, dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana, dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana;

2) pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība;

3) dzīvojamās mājas lietas vešana;

4) līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku;

5) informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

Savukārt šā panta trešā daļa noteic, ka citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai.

Tādējādi arī laika posmā pēc 2010.gada 1.janvāra Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums dzīvojamās mājas īpašnieka pienākumu segt izdevumus par apsardzes pakalpojumiem, kas neietilpst obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās, saista ar viņa piekrišanu.

[11.4] Nav arī pamata uzskatīt, ka izdevumi par apsardzes pakalpojumiem būtu kvalificējami kā nepieciešamie izdevumi, kas atlīdzināmi neatkarīgi no īpašnieka gribas.

Prasītājas norāde, ka saskaņā ar būvniecības speciālista /pers. K/ /datums/atzinumu un tam pievienotajiem dokumentiem daudzstāvu dzīvojamo māju /adrese B/ un /adrese C/, ugunsaizsardzības sistēmu darbību, kā arī savlaicīgu cilvēku evakuāciju šobrīd var nodrošināt tikai diennakts dežurējošais personāls, kas nepārtraukti atrodas objektā, vēl neliecina, ka šo funkciju veikšanai būtu nepieciešama tieši fiziskas apsardzes klātbūtne.

Kā pamatoti norādīja atbildētāja pārstāvis, strīdus laika posmā spēkā esošie Ministru kabineta 2004.gada 17.februāra noteikumi Nr. 82 „Ugunsdrošības noteikumi" neparedzēja, ka automātisko ugunsaizsardzības sistēmu kontroli var nodrošināt vienīgi licencēts apsardzes komersants un tā nodarbinātie apsardzes darbinieki.

Līdz ar to daudzstāvu dzīvojamo māju /adrese B/ un /adrese C/, ugunsaizsardzības sistēmu un to darbspējas kontrolei nebija obligāti nepieciešami apsardzes pakalpojumi, un šīs darbības prasītājai bija arī iespējams veikt vienlaikus ar tādām pārējām pārvaldīšanas darbībām kā dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un sanitārā apkope, samaksa par kurām ir ietverta jau prasītājai noteiktajā atlīdzībā par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[11.5] Ņemot vērā visu iepriekšminēto, SIA „Residential Services" prasība daļā par apsardzes izdevumu parāda 6 410,83 *euro* piedziņu nav pamatota un ir noraidāma, jo apsardzes pakalpojumi neietilpst likumā noteiktajās obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās un atbildētājs šādu pakalpojumu saņemšanai pēc 2016.gada 1.decembra nav piekritis.

[12] Prasītāja SIA „Residential Services" iesniedza kasācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to pilnā apjomā un norādot šādus argumentus.

[12.1] Nav pamatots tiesas atzinums, ka apsardzes pakalpojumi neietilpst likumā noteiktajās obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās, jo tiesa nav ņēmusi vērā prasītājas norādi uz speciālajiem normatīvajiem aktiem, kas Latvijas Republikā regulē ugunsdrošības jomu daudzstāvu ēkās, kā arī paredz striktu daudzstāvu ēku valdītāja (apsaimniekotāja) atbildību šajā jomā.

Lietā atrodas pierādījumi, kas apstiprina, ka izdevumi, kas rēķinos tiek saukti par apsardzes pakalpojumiem, tomēr ir traktējami kā nepieciešamie izdevumi Civillikuma 1071.panta izpratnē, jo ir vistiešākajā veidā saistīti ar pakalpojumu, kas ēkas apsaimniekotājam ir jānodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

[12.1.1] Lietas materiāliem pievienots sertificēta būvinženiera /pers. K/ /datums/atzinums, no kura izriet, ka drošības sistēmas, ko uzrauga dežūrējošais personāls, ir ēkas neatņemama sastāvdaļa. Normatīvi ir noteikts, ka tāda tipa dzīvojamās ēkās, kurās ir uzstādītas sarežģītas ugunsdrošības sistēmas, ir obligāti nepieciešama fiziska iekārtu kontrole 24 stundas diennaktī, līdz ar to sistēmu uzturēšanai un kontrolei ir attiecīgi izdevumi.

Tāpat atzinumā norādīts, ka, ņemot vērā izstrādātajos projektos noteiktās prasības inženiertehniskās ugunsaizsardzības sistēmu iekārtām daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās /adrese A/, /adrese B/ un /adrese C/, un Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumu Nr. 238 „Ugunsdrošības noteikumi" prasības, ekspluatējot šīs iekārtas, kā arī lai nodrošinātu ugunsdrošības prasību ievērošanu, kas noteiktas daudzdzīvokļu ēkas saimnieciskas darbības atbildīgai personai (pārvaldniekam), secināms, ka, izceļoties ugunsgrēkam vai citam ārkārtas apdraudējumam, esošo ugunsgrēka aizsardzības sistēmu darbību augstākminētajos objektos, kā arī savlaicīgu cilvēku evakuāciju atbilstoši minēto noteikumu 6.punkta prasībām, šobrīd var nodrošināt tikai diennakts dežurējošais personāls.

Būvinženieris atzīst, ka atbilstoši minēto noteikumu 14.punktā un Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likuma 9.pantā noteiktajam daudzdzīvokļu objekta atbildīgās personas pienākums ir nodrošināt ugunsdrošības prasību ievērošanu objekta un teritorijas koplietošanas (kopīpašuma) daļās un inženiertīklu, ugunsdrošībai nozīmīgo inženiertehnisko sistēmu un ugunsdzēsības aprīkojuma uzturēšanu.

[12.1.2] Apelācijas instances tiesa nav sniegusi vērtējumu prasītājas iesniegtajiem pierādījumiem: 2011.gada 20.aprīlī apstiprinātajai apsardzes instrukcijai; Automātisko ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes iekārtas ekspluatācijas instrukcijai; Personāla rīcībai, ja iedarbojas ugunsdrošības signalizācija; Dežurējošā personāla rīcībai, ja notiek automātiskās ugunsgrēka konstatēšanas sistēmas atteice vai ir radies tās bojājums.

[12.2] Latvijas Republikā ir spēkā esoši normatīvie akti, kas paredz ievērot un nodrošināt obligātus būvniecības, apsardzes un ugunsdrošības pasākumus un pienākumus daudzdzīvokļu ēkās, un tie ir saistoši gan kopīpašniekiem, gan apsaimniekotājam, gan trešajām personām, kas sniedz

attiecīgos pakalpojumus.

[12.2.1] Šobrīd spēkā esošā Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likuma 9. un 10.pants un strīda periodā spēkā esošo Ministru kabineta 2004.gada 17.februāra noteikumu Nr. 82 „Ugunsdrošības noteikumi" 2.3.nodaļa noteic nekustamā īpašuma īpašnieka un pārvaldnieka pienākumus ugunsdrošības jomā. Tostarp atbilstoši šo noteikumu 18.^{3}punktam daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas pārvaldniekam (apsaimniekotājam) ir šādi pienākumi: nodrošināt un kontrolēt ugunsdrošības prasību ievērošanu ēkas koplietošanas daļās; nodrošināt ugunsdrošības inženiertehnisko sistēmu un aprīkojuma ekspluatāciju atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošo normatīvo aktu prasībām; izstrādāt ugunsdrošības instrukciju saskaņā ar šo noteikumu 10.punktu un izsniegt dzīvokļu īpašniekiem, valdītajiem, pārvaldniekiem, īrniekiem vai nomniekiem (konkrētajā gadījuma – tiešajiem lidotajiem).

Minēto noteikumu 46.punkts noteic, ka 10 vai vairāk stāvu publiskajās ēkās, kurās vienlaikus var uzturēties vairāk par 200 cilvēkiem, juridiskās personas vadītājs nodrošina dežurējošo apkalpojošo personālu ar elpošanas ceļu aizsarglīdzekļiem ugunsgrēka gadījumam. Saskaņā ar minēto noteikumu 107.punktu automātisko ugunsaizsardzības sistēmu ekspluatācijai norīko par automātisko ugunsaizsardzības sistēmu ekspluatāciju atbildīgo darbinieku; dežurējošo personālu, kas diennaktī kontrolē sistēmas un to darbspēju (izņemot
objektus, kur trauksmes signālus pārraida uz centrālo ugunsgrēka trauksmes pulti).

Konkrētajā nekustamajā īpašumā un tā tehniskajā projektā nav paredzētas un līdz ar to nav izbūvētas tehniskās iespējas pārraidīt trauksmes signālus uz centrālo ugunsgrēka trauksmes pulti. Pēc ugunsdrošības speciālistu teiktā, Latvijas ugunsdrošības un glābšanas dienestam nekad nav bijušas tehniskās iespējas saņemt ugunsgrēka trauksmes signālus automātiskajā režīmā. Turklāt šobrīd spēkā esošajos normatīvajos aktos šāda iespēja vairs nav paredzēta.

[12.2.2] Šobrīd spēkā esošo Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumu „Ugunsdrošības noteikumi" 126.punkts noteic, ka ugunsaizsardzības sistēmas trauksmes signālu vai signālu par sistēmas un sakaru kanāla bojājumu pārraida uz paneli, kuru pastāvīgi (diennakti) uzrauga šo noteikumu 12.punktā minētajā kārtībā instruēta persona.

[12.2.3] Arī Latvijas Republikas būvnormatīvi (gan spēku zaudējušie, gan spēkā esošie) nosaka vadlīnijas, kas ir obligātas gan ēku projektētājiem, gan būvniekiem pie būvju ugunsdrošības sistēmu plānošanas un izbūves, un paredz, ka ugunsgrēka trauksmes signāls tiek novadīts uz konkrētu vietu ēkā, kur pastāvīgi atrodas dežurējošais personāls.

Ministru kabineta 2007.gada 11.decembra noteikumu Nr. 866 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-07 „Būvju ugunsdrošība"" 202.punkts noteic, ka automātisko ugunsaizsardzības sistēmu trauksmes signālu pārraida uz tādu vietu objektā, kur pastāvīgi atrodas instruēts personāls.

Šobrīd spēkā esošo Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība"" 176.punkts noteic, ka automātiskā ugunsaizsardzības sistēma trauksmes, bojājumu, bloķēšanas ierīču un sistēmu signālus automātiski pārraida uz kontroles un signalizācijas ierīci (pulti), kuru patstāvīgi uzrauga personāls.

[12.2.4] Arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 1.punkts noteic, ka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir dzīvojamās mājas uzturēšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Rēķinos iekļautais termins „apsardzes pakalpojumi" ietver darbības, kas ir normatīvi noteiktas un obligātas apsaimniekotājam, un nepieciešamas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas normālai funkcionēšanai, tehnoloģisko procesu veikšanai, kā arī iedzīvotāju dzīvības, veselības un mantisko vērtību drošībai.

[12.3] Atbilstoši daudzdzīvokļu mājas projektam automātiskā ugunsdrošības trauksmes sistēmas centrālā pults ir izvietota ēkas pirmā stāva vestibila tehniskajās telpās, un tās uzdevums ir signalizēt, kurā stāvā un dzīvoklī vai koplietošanas telpā ir nostrādājusi sistēma, kas signalizē par iespējamo ugunsgrēka izcelšanos.

Ēkas apsargam-dežurantam instrukcijās ir konkrēti noteikts tas, kā ir jārīkojas šādos gadījumos. Ugunsgrēka gadījumā dūmu novadīšanas sistēma tiek ieslēgta manuāli. Šī sistēma ieslēdz ļoti jaudīgus dūmu atsūkšanas ventilatorus, kas ļauj izvadīt dūmus no kāpņutelpām un paredz cilvēku evakuāciju pa koplietošanas kāpnēm, jo lifti ugunsgrēka gadījuma atslēdzas automātiski, un tos lietot nav iespējams. Nav grūti iedomāties, kādas sekas ugunsgrēka gadījumā 24. stāvu daudzdzīvokļu ēkās var rasties (īpaši nakts periodā) no tā, ja ēkā nedežūrē apmācīts personāls.

Līdz ar to secināms, ka daudzdzīvokļu ēkas nav iespējams likumā noteiktajā kārtībā ekspluatēt, neparedzot apmācīta diennakts dežurējošā personāla nodrošināšanu pie ēkas projektā paredzētajām inženiertehniskajām sistēmām, kas saistītas ar ugunsdrošības nodrošināšanu ēkā.

[12.4] Tāpat ēkās atbilstoši projektam ir izvietotas un nepārtraukti tiek uzmanītas grunts ūdeņu novadīšanas sistēmas ēkas pagrabstāvā, kuru monitorings notiek ik pēc stundas un kas prasa fiziskas apsardzes (dežurējoša personāla) klātbūtni.

[12.5] Ēkā ir caurlaižu režīms. Tā kā teritorija, uz kura atrodas ēkas, ir norobežota ar aizsargbarjeru, tad glābšanas dienestu iekļūšana teritorijā bez apsarga praktiski nav iespējama.

[12.6] Nevar piekrist tiesas secinājumam, ka, tā kā starp pusēm ir beidzies iepriekšējais līgums un pēc 2006.gada 1.decembra nav noslēgts jauns kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums, tad atbildētājs no 2006.gada 1.decembra ir tiesīgs nemaksāt par apsardzes pakalpojumiem, jo tie neietilpst likumā noteiktajā obligāti veicamo pakalpojumu klāstā.

Prasītājai nav juridisku rīku, ar ko piespiest atbildētāju noslēgt šādu līgumu, līdz ar to tiesai bija jāvērtē starp pusēm noslēgtie līgumi un tas, vai tiesiskas attiecības starp pusēm turpināja pastāvēt pēc termiņa beigām, kā arī tas, kādā apjomā tās turpinājās. Tiesa nav skaidrojusi, vai apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma termiņa izbeigšanās liecina par faktisko tiesisko attiecību neesību.

Ja Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pants nosaka nekustamā īpašuma īpašnieka pienākumu slēgt līgumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tad nevar būt situācija, ka īpašnieks ļaunprātīgi izmanto to sava labā, nemaksājot par pakalpojumiem un neveicot nekādas aktīvas darbības, un pārvaldniekam ir jācieš zaudējumi, jo nav noslēgts līgums.

[12.7] Ja daudzdzīvokļu māja tiek apdzīvota un tai tiek nodrošināti pakalpojumi, kas saistīti ar ēkas, tās iekārtu un sistēmu uzkopšanu un uzturēšanu, turklāt identiski tiem, ko pie īpašuma iegādes atzina visi pircēji – kopīpašnieki, tad vēlāka pilnvarojuma līguma termiņa izbeigšanās nevar automātiski mainīt sniegto pakalpojumu apjomu un apmaksas pienākumu.

Atbildētājs, noslēdzot pirkuma līgumus, iegādājās īpašumu, kuram tiek nodrošināts konkrēts uzturēšanas pakalpojumu apjoms, tostarp apsardzes pakalpojumi. Minētais noteikts arī /datums/un /datums/ starp SIA /Nosaukums A/ un /pers. B/ noslēgtajās vienošanās par īpašuma lietošanas kartību un lietošanas tiesību aprobežojumiem.

[12.8] Prasītāja 2016.gada 26.septembrī iesniedza tiesā pieteikumu par ekspertīzes nozīmēšanu un lūdza tiesai nozīmēt minētās daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas inženierbūvju un inženiertīklu būvprojektos iekļauto ugunsdrošības risinājumu ekspertīzi. Prasītāja ar ekspertīzes palīdzību vēlējās pieradīt to, ka šajās daudzstāvu ēkās nav iespējams un nav paredzēts cits ugunsdrošības sistēmu uzraudzības režīms, kā vienīgi 24 stundu apmācīta personāla fiziska klātbūtne septiņas dienas nedēļā.

Atbildētāja pārstāvis mainīja pozīciju un norādīja, ka ekspertīze nav nepieciešama, jo lietā nav strīda par to, ka konkrētajā ēkā ir nepieciešama fiziskās personas 24 stundu klātbūtne pie ugunsdrošības pults, taču nav nepieciešams sertificēts apsargs, jo to var izdarīt ar apsaimniekotāju darba tiesiskās attiecībās esošs instruēts darbinieks, kura darba izmaksas tiktu segtas no apsaimniekošanas maksas, ko apsaimniekotājam maksā visi kopīpašnieki.

Prasītāja pārstāvis lūdza tiesu atlikt tiesas sēdi, lai iesniegtu lietā apsaimniekošanas maksas detalizētu tāmi. Tiesa noraidīja prasītājas lūgumu un nedeva iespēju iesniegt šādu pierādījumu, kā arī noraidīja lūgumu par ekspertīzes nozīmēšanu lietā.

[12.9] Tiesa nav sniegusi juridisko vērtējumu pēc būtības tam, vai izmaksas, kas saistītas ar automātisko ugunsaizsardzības sistēmu kontroli un uzraudzību, prasītāja varēja nodrošināt arī apsaimniekošanas maksas ietvaros. No sprieduma izriet, ka tiesa nav apmierinājusi prasību par apsardzes izdevumu piedziņu nevis tādēļ, ka tie nav vērtējami kā nepieciešamie izdevumi vai tie būtu nesamērīgi lieli, bet gan tādēļ, ka šādus pakalpojumus ir sniegusi licencēta apsardzes firma.

Apsaimniekotājs ir tiesīgs izlemt apsaimniekotā objekta izmaksu efektivitātes jautājumus, sava pilnvarojuma robežās nolīgt trešās personas kā pakalpojumu sniedzējus, kā arī apsaimniekotājam ir pienākums nodrošināt normatīvajos aktos noteikto obligāto pakalpojumu sniegšanu un nepieciešamo izdevumu segšanu. Normatīvie akti paredz stingru apsaimniekotāja atbildību (tostarp kriminālatbildību) par tiesību normās paredzēto pienākumu nepildīšanu, it sevišķi jautājumos, kas ir saistīti ar ugunsdrošību ēkās, cilvēku dzīvību un veselību.

Tiesa šo secinājumu nav pamatojusi ne ar vienu materiāltiesisko normu, kā arī nav atsaukusies uz pierādījumiem lietā, un, pārbaudot lietas apstākļus, nav uzskatījusi par nepieciešamu noskaidrot, kā tiek veidota apsaimniekošanas maksa un kas tajā ir iekļauts.

[12.10] Apsardzes izdevumi jeb izdevumi par diennakts dežūrējošā personāla nodrošināšanu tieši šāda tipa daudzstāvu ēkās ir atzīstami par nepieciešamajiem izdevumiem dzīvojamās mājas uzturēšanai, kurus kopīpašniekiem ir pienākums apmaksāt saskaņā ar Civillikuma 1071., 2307., 2311., 2339.pantu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.panta otro daļu, kā arī saskaņā ar speciālajiem normatīvajiem aktiem daudzdzīvokļu ēku ugunsdrošības jomā.

[13] Atbildētājs/pers. B/ iesniedza rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka kasācijas sūdzība nav pamatota un ir noraidāma.

Motīvu daļa

[14] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

[15] Lietā nav strīda un apelācijas instances tiesa ar pierādījumiem lietā nodibinājusi, ka nekustamais īpašums /adrese A/, /adrese B/ un /adrese C/, sastāv no zemes gabala un divām daudzstāvu dzīvojamām mājām – /adrese B/ un /adrese C/, kas nodotas ekspluatācijā 2006.gada 22.decembrī. Minētās daudzstāvu dzīvojamās mājas nav sadalītas dzīvokļa īpašumos.

[15.1] SIA „Residential Services" kā pārvaldniece un SIA /Nosaukums A/ kā nekustamā īpašuma /adrese A/, /adrese B/ un /adrese C/, īpašniece 2006.gada 17.februārī noslēdza nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu, saskaņā ar kuru prasītāja apņēmās pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot minēto nekustamo īpašumu, bet tā īpašniece SIA /Nosaukums A/ apņēmās maksāt prasītājai par īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[15.2] Pirms māju nodošanas ekspluatācijā nekustamā īpašuma īpašniece SIA /Nosaukums A/ ar /datums/un /datums/pirkuma līgumiem pārdeva nekustamā īpašuma domājamās daļas /pers. B/, nododot lietošanā trīs dzīvokļus un autostāvvietu.

[15.3] SIA „Residential Services" kā nekustamā īpašuma pārvaldniece un /pers. B/ kā nekustamā īpašuma kopīpašnieks /datums/noslēdza divus dzīvojamo māju /adrese B/ un /adrese C/, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumus.

Līgumu 8.1.punktā noteikts, ka līgums izbeidz darbību pēc 15 kalendārajām dienām pēc „Solaris" dzīvojamo māju kompleksa nodošanas ekspluatācijā, taču ne vēlāk kā 2006.gada 1.decembrī.

[15.4] Ievērojot minēto, Senāts piekrīt apelācijas instances tiesas atzinumam, ka atbildētājam nav līgumattiecību ar SIA „Residential Services" par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, tostarp apsardzes pakalpojumiem. /pers. B/ nav SIA „Residential Services" un bijušās īpašnieces SIA /Nosaukums A/ 2006.gada 17.februārī noslēgtā apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma dalībnieks, viņš arī vēlāk tam nav pievienojies, bet gan bija noslēdzis savus, patstāvīgus līgumus ar SIA „Residential Services", kuru termiņš ir beidzies.

Līgumisks uzdevums tieši SIA „Residential Services" apsaimniekot un pārvaldīt dzīvojamo māju un pienākums /pers. B/ maksāt šai apsaimniekotājai noteiktu maksu par apsardzes pakalpojumiem nav noteikts arī kasācijas sūdzībā minētajās /datums/u n /datums/ vienošanās starp SIA /Nosaukums A/ un /pers. B/ par īpašuma lietošanas kartību un lietošanas tiesību aprobežojumiem (*lietas 10.sējuma 89.-103.lapa*).

Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka puses saista līgumiskas attiecības.

[15.5] Nepastāv strīds, ka prasītāja turpina pārvaldīt un apsaimniekot minēto nekustamo īpašumu. Nekustamā īpašuma kopīpašnieki nav izteikuši vēlmi mainīt pārvaldnieku, bet paši dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu neveic. Daļu no prasītājas izsniegtajos rēķinos norādītajiem pakalpojumiem /pers. B/ ir apmaksājis. Tādēļ pušu tiesiskās attiecības strīdus laika posmā no 2008.gada 1.oktobra līdz 2012.gada 30.novembrim ir vērtējamas kā neuzdotā lietvedība atbilstoši Civillikuma Ceturtās daļas Astoņpadsmitās nodaļas „Prasījumi no svešu lietu pārziņas" Ceturtās apakšnodaļas „Neuzdota lietvedība" normām.

Sākotnēji noslēdzot mājas apsaimniekošanas līgumus ar prasītāju, bet vēlāk pieņemot tādu darbību izpildījumu, kas saistītas ar apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu nodrošināšanu, un tos apmaksājot, atbildētājs, tāpat kā vairums no kopīpašniekiem, ir pilnvarojis prasītāju veikt mājas apsaimniekošanu Civillikuma 2329.panta izpratnē, kurš noteic, ka, ja kāds vēlāk apstiprina savu lietu vešanu, kas uzsākta vai jau nobeigta bez viņa uzdevuma, tad lietveža tiesiskais stāvoklis ar to nepārgrozās, bet attiecībā uz lietu vešanas apstiprinātāju piemērojami pilnvarojuma līguma noteikumi.

[16] Saskaņā ar Civillikuma 2339.pantu pārstāvamam viņa lietu vešanai taisītie izdevumi, ciktāl tie bijuši nepieciešami, jāatlīdzina lietvedim līdz ar procentiem.

Prasību par apsardzes izdevumu atlīdzināšanu apgabaltiesa pamatā noraidījusi tādēļ, ka ņēmusi vērā Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 10.marta spriedumā šajā lietā sniegto tiesību normu iztulkojumu: tā kā līgums starp pusēm nav noslēgts, apelācijas instances tiesai, lai noskaidrotu, kādi izdevumi var tikt kvalificēti kā nepieciešamie izdevumi, bija jāpiemēro Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas par obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām; apsardzes pakalpojumi neietilpst likumā noteiktajās obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās.

Tādējādi apgabaltiesa ievērojusi Civilprocesa likuma 476.pantu, saskaņā ar kuru likuma tulkojums, kas izteikts kasācijas instances tiesas spriedumā, ir obligāts tiesai, kas šo lietu izskata no jauna.

Tomēr no Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 10.marta spriedumā sniegtās normu interpretācijas Senāts ir atkāpies 2019.gada 13.jūnija spriedumā lietā Nr. SKC/-/22/2019 (C28151308) SIA „Residential Services" prasībā pret /pers. O/ (*/pers. O/*) par parāda piedziņu, izskatot lietu paplašinātā sastāvā par to pašu nekustamo kopīpašumu.

[17] Senāts uztur 2019.gada 13.jūnija spriedumā sniegto skaidrojumu par piemērojamām tiesību normām un to iztulkojumu, lai tiesa varētu noteikt, vai apsardzes izdevumi ir nepieciešamie izdevumi dzīvokļa īpašumos nesadalītās dzīvojamās mājās.

[17.1] Tiesiskās attiecības, kas izriet no dzīvokļu īpašumos nesadalītu un kopīpašumā esošu dzīvojamo māju apsaimniekošanas, regulē Civillikumā ietvertās normas, tostarp 1071.pants, saskaņā ar kuru uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes

kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

Senāts piekrīt tiesību doktrīnā izteiktajām atziņām, ka nepieciešamo izdevumu atlīdzināšanas noteikuma pamatā ir princips, ka lietas īpašniekam pašam ir pienākums izdarīt šos izdevumus, taču viņš to nav laikus darījis. Atbilstoši tam tiesības prasīt nepieciešamo izdevumu atlīdzību rodas, tiklīdz svešas lietas labā šādi izdevumi ir izdarīti un neatkarīgi no tā, vai starp pusēm pastāv līgums vai ne (*sk. G. Višņakova, K. Balodis. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 26.lpp.*).

Jēdziens „izdevumi" Civillikuma 1071.panta izpratnē saprotams visplašākā nozīmē. Tas aptver ne tikai kopējās lietas saglabāšanas un uzturēšanas izdevumus (šaurākā nozīmē), bet arī tās apsaimniekošanas, pārvaldīšanas, remonta, pārbūves (pārveidošanas), apdrošināšanas un citus izdevumus, kas saistīti ar kopējo lietu. Civillikuma 1071.pants regulē kopīpašnieku savstarpējās attiecības. Tomēr minētais pants attiecas ne tikai uz pašu kopīpašnieku taisītiem izdevumiem, bet arī tādiem izdevumiem, kurus kopējai lietai taisījusi trešā persona, ja šai personai, pamatojoties uz likumu vai līgumu, ir tiesība prasīt atlīdzību par šiem izdevumiem (*sk. A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 265.-266.lpp.*).

[17.2] Kā iepriekš jau minēts, rakstveida līgums ar SIA „Residential Services", kurā būtu pausta /pers. B/ vai visu kopīpašnieku griba apmaksāt apsardzes izdevumus, nav noslēgts.

Līdz ar to jāpārbauda, vai šādu izdevumu prasījumam ir likumā noteikts pamats. Šāds pamats ir faktiskie apstākļi, kas atbilst Civillikuma 865. un 866.panta normu sastāva pazīmēm: Civillikuma 866.pants kopsakarā ar Civillikuma 865.pantu noteic lietas īpašnieka pienākumu atlīdzināt jebkurai personai (izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā) tās taisītos lietai vajadzīgos jeb nepieciešamos izdevumus. Civillikuma 865.pants paredz, ka kādai lietai taisītie izdevumi ir vai nu nepieciešami, ar kuriem pašu tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma, vai derīgi, kas uzlabo lietu, un proti, pavairo ienākumu no tās, vai, beidzot, greznuma izdevumi, kas padara to tikai ērtāku, patīkamāku vai daiļāku.

[17.3] Līdz ar to tiesai, atbilstoši Civilprocesa likuma 97.panta un 193.panta piektās daļas prasībām novērtējot pierādījumus to kopībā un savstarpējā sakarā, konstatējot faktiskos apstākļus un novērtējot šos apstākļus, bija jānosaka, vai apsardzes izdevumi ir konkrētajam nekustamajam īpašumam nepieciešamie izdevumi Civillikuma 865.panta izpratnē.

Proti, apgabaltiesai attiecībā uz izmaksām fiziskās apsardzes nodrošināšanai Civillikuma 865.pantā ietverto jēdzienu „nepieciešamie izdevumi" bija jāpiepilda ar noteiktu saturu, tostarp novērtējot prasītājas argumentus par to, ka fiziskā apsardze ir ēku /adrese B/ un /adrese C/, būvniecības un ekspluatācijas priekšnoteikums, un pārbaudot šo argumentu pamatošanai iesniegtos pierādījumus un norādītās speciālās tiesību normas, kas regulē ugunsaizsardzības kārtību.

[17.4] 2010.gada 1.janvārī spēkā stājās Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, un 2014.gada 15.janvārī spēkā stājās šī likuma 5.panta ceturtā daļa, saskaņā ar kuru 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.

Tomēr minētais likums pušu tiesiskās attiecības nemainīja: lietā nav strīda, ka pēc šī likuma spēkā stāšanās šāds kopīpašnieku lēmums nav pieņemts, tāpēc uz SIA „Residential Services" kā trešās personas taisītajiem izdevumiem strīdus nekustamajā īpašumā ir tieši piemērojamas vienīgi Civillikuma normas, kā to noteic arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta trešā daļa.

[17.5] Vienlaikus Senāts atzīst, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības var netieši kalpot kā orientieris tam, kādi izdevumi dzīvojamai mājai ir nepieciešami, lai aizpildītu Civillikuma 865., 866. un 1071.pantā minētā jēdziena „nepieciešamie izdevumi" („lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi") saturu.

Tomēr Senāts piekrīt kasācijas sūdzības argumentam, ka konkrēta pakalpojuma un ar to sniegšanu saistīto izdevumu nepieciešamību var noteikt arī citi normatīvie akti, kā arī citi faktiskie apstākļi.

Izdevumu nepieciešamība izvērtējama katrā gadījumā individuāli, ņemot vērā konkrētā nekustamā īpašuma raksturu un vajadzības, kuras nevar izsmeļoši ietvert tiesību normās. Tādēļ tas, ka kādi izdevumi veikti ārpus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā uzskaitītajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām, pats par sevi nav pamats atzīt, ka izdevumi nav nepieciešami.

[17.6] Ievērojot minēto, pārbaudāmais spriedums ir atceļams, jo tas balstīts uz nepareizu materiālo tiesību normu izvēli un iztulkojumu un nesatur pilnvērtīgu prasītājas norādīto speciālo normatīvo aktu ugunsaizsardzības jomā, prasītājas izvirzīto argumentu, faktisko apstākļu un pierādījumu vērtējumu, lai Civillikuma 865.pantā ietverto jēdzienu „nepieciešamie izdevumi" piepildītu ar noteiktu saturu.

[18] Civilprocesa likuma 430.panta otrā daļa paredz apelācijas instances tiesas pienākumu, pārbaudot un vērtējot pierādījumus, ievērot šā likuma trešās sadaļas noteikumus. Civilprocesa likuma trešajā sadaļā ietilpstošā 97.panta pirmā daļa noteic, ka tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota ar tiesas sēdē vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem. Šī panta trešajā daļā ietverts noteikums, ka tiesai spriedumā jānorāda, kādēļ tā vienam pierādījumam devusi priekšroku salīdzinājumā ar citu pierādījumu un atzinusi vienus faktus par pierādītiem, bet citus – par nepierādītiem.

Minētās normas nosaka tiesas pienākumu pārbaudīt un novērtēt visus pierādījumus, kurus tiesa pieņēmusi, kā arī izvirza tiesai vairākas prasības, kas jāievēro, lai pareizi novērtētu lietā esošos pierādījumus. Pirmkārt, pierādījumi jāvērtē to kopumā, nevis izolēti. Otrkārt, vienlaikus jāvērtē pierādījumu saturs un forma. Treškārt, jānosaka pierādījumu nozīmība saistībā ar lietā konstatētajiem apstākļiem un faktiem. Ceturtkārt, jāiedziļinās katra pierādījuma būtībā, salīdzinot to ar citiem, un gadījumā, ja konstatētas pretrunas, jānorāda pamatojums, kādēļ vienam pierādījumam dota priekšroka.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 193.panta piektajai daļai, sprieduma motīvu daļā jāatspoguļo tiesas nodibinātie faktiskie apstākļi, pierādījumu, uz kuriem balstīts atzinums par lietā konstatētajiem faktiem, izvērtējums, kā arī tie apsvērumi, kuru dēļ noraidīti tie vai citi lietas dalībnieku iesniegtie pierādījumi, un konstatēto strīda apstākļu juridiskā kvalifikācija.

[18.1] Apgabaltiesa gan ir izdarījusi vispārīgu secinājumu, ka strīdus laika posmā spēkā esošie Ministru kabineta 2004.gada 17.februāra noteikumi Nr. 82 „Ugunsdrošības noteikumi" neparedzēja, ka automātisko ugunsaizsardzības sistēmu kontroli var nodrošināt vienīgi licencēts apsardzes komersants un tā nodarbinātie apsardzes darbinieki, kādēļ daudzstāvu dzīvojamo māju /adrese B/ un /adrese C/, ugunsaizsardzības sistēmu un to darbspējas kontrolei nebija obligāti nepieciešami apsardzes pakalpojumi un šīs darbības prasītājai bija arī iespējams veikt vienlaikus ar tādām pārējām pārvaldīšanas darbībām kā dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un sanitārā apkope, samaksa par kurām ir ietverta jau prasītājai noteiktajā atlīdzībā par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Tomēr šāds secinājums izdarīts, neievērojot iepriekšminētās Civilprocesa likuma normas par pierādījumu pilnvērtīgu novērtēšanu un sprieduma motivēšanu.

[18.2] Pirmkārt, kā jau minēts, saskaņā ar Civillikuma 2339.pantu pārstāvamam viņa lietu vešanai taisītie izdevumi, ciktāl tie bijuši nepieciešami, jāatlīdzina lietvedim līdz ar procentiem. Civillikuma 2337.pants noteic, ka lietvedim jādod norēķins tiklab par to, ko viņš saņēmis vai ieguvis pārstāvamam, kā arī vispār par visu savu darbību, un jāatdod uz šā norēķina pamata viss, kas atrodas viņa rokās, kaut arī viņa saņemto priekšmetu

starpā atrastos tādi, kas īsti nemaz nepienākas pārstāvamam. Arī atbilstoši Civillikuma 2343.pantam, kas aicināts vai neaicināts ved svešas lietas [..], tam par savu pārvaldību jādod norēķins pārstāvamam.

Tādējādi, kā pareizi norādīts kasācijas sūdzībā, lai tiesa varētu izdarīt šādu secinājumu, ka ugunsaizsardzības nodrošināšanas izdevumi bija sedzami no apsaimniekošanas maksas, tiesai bija jānoskaidro, kādi izdevumi veido apsaimniekošanas maksu, kā arī jādod iespēja prasītājai iesniegt attiecīgus pierādījumus.

[18.3] Otrkārt, prasītāja apsardzes izdevumu nepieciešamību pamatojusi ne tikai ar ugunsaizsardzības nodrošināšanu, bet arī ar citiem apstākļiem, kas nodrošina nekustamā īpašuma funkcionēšanu, tādiem kā: 1) videonovērošanas sistēmas darbība un uzraudzīšana; 2) gruntsūdeņu novadīšanas sistēmas darbības uzraudzīšana un šajā sakarā izvirzītie ēku projektēšanas nosacījumi; 3) informācijas par iestrēgušu liftu saņemšana un avārijas brigādes izsaukšana, kas nav iespējama no lifta kabīnes, kurā nav mobilo tīklu pārklājuma; 4) caurlaižu režīma funkcionēšana.

Lai gan šie apstākļi plaši izklāstīti apelācijas sūdzībā un to pamatošanai iesniegts ievērojams pierādījumu apjoms, spriedumā šo apstākļu un pierādījumu vērtējums iztrūkst. Tiesai bija jāpārbauda prasītājas norādītās konkrētās ēkas projektēšanas un ekspluatācijas prasības, tostarp, vai tās ekspluatācija atļauta un iespējama bez fiziskas uzraudzības, un nav būtiski, vai to sauc par uzraudzību vai apsardzi.

[19] Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu prasītājai SIA „Residential Services" atmaksājama drošības nauda – 300 *euro*.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un 475.pantu, Senāts

nosprieda:

atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 6.marta spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Atmaksāt SIA „Residential Services" drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore referente Z. Pētersone

Senators I. Bisters

Senators A. Keišs