Lietas arhīva Nr. CA-0076-22
ECLI:LV:LAAT:2022:0525.C29509319.7.S

S P R I E D U M S
L a t v i j a s R ā p u b l i k a s
Rēzeknē 2022.gada 25.maijā

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Valentīna Lohova,
tiesnese Valentīna Sokolova,
tiesnesis Ilmārs Stivriņš,
ar tiesas sēžu sekretāri Dainu Mikažāni,
par viedeokonferenci Rīgas apgabaltiesā atbildīgo personu /pers. A/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu akciju sabiedrības "Rīgas namu apsaimniekotājs" prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Rīgas namu pārvaldnieks" par pienākuma uzlikšanu saistību izpildei sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas namu pārvaldnieks" apelācijas sūdzību par Rēzeknes tiesas 2021.gada 8.novembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" 2019.gada 25.novembrī iesniedza tiesā prasību pret SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par pienākuma uzlikšanu. Pēc prasības grozīšanas, pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.pantu, lūdza uzlikt pienākumu atbildētājai nodot dzīvojamās mājas /adrese/, šādas dzīvokļu īpašnieku saistības: 1) parādus par uzkrājumiem remonta darbiem (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu, uzvārdu, parāda summu, nokavējuma procentus); 2) parādus komunālo pakalpojumu piegādātājai AS "Rīgas siltums" (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu, uzvārdu, parāda summu, nokavējuma procentus); 3) parādus komunālo pakalpojumu piegādātājai SIA "Rīgas ūdens" (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu, uzvārdu, parāda summu, nokavējuma procentus).

Prasībā norādīts šāds pamatojums.

[1.1] Dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopība 2018.gada 25.aprīļa kopsapulcē nolēma pārņemt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pārvaldībā, izbeigt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar atbildētāju un noslēgt līgumu ar prasītāju kā dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu. Starp dzīvojamās mājas īpašniekiem un prasītāju 2018.gada 31.jūlijā noslēgts mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums.

[1.2] Prasītāja 2019.gada 27.martā vērsās pie atbildētājas ar lūgumu izpildīt normatīvo aktu prasības un nodot dzīvojamās mājas lietas un ar mājas apsaimniekošanu un pārvaldību saistīto dokumentāciju, bet atbildētāja nav pildījusi savus likumā noteiktos pienākumus un dzīvojamās mājas lietas nodošana nav notikusi pilnībā.

[2] Atbildētāja rakstveida paskaidrojumos norādīja, ka neatzīst prasību pilnā apjomā, jo prasītāja nav pierādījusi savu prasījumu pamatotību.

[2.1] Saskaņā ar Rīgas domes 2018.gada 20.marta rīkojumu "Par nekustama īpašuma /adrese/, nodošanu pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai – prasītājai" un 2019.gada 25.marta aktu, pārvaldīšanas tiesības pārņēmusi prasītāja.

Atbildētāja viena mēneša laikā no pārvaldīšanas tiesību nodošanas dienas ar 2019.gada 1.aprīļa nodošanas – pieņemšanas aktu nodeva prasītājai ar mājas apsaimniekošanu saistītos dokumentus (mājas lietu) un lietas.

Starp pusēm Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta ceturtajā daļā noteiktajā kārtībā netika sagatavots domstarpību protokols, nav veiktas piezīmes 2019.gada 1.aprīļa aktā, līdz ar to uzskatāms, ka atbildētāja pilnībā izpildījusi šī likuma 12.pantā noteikto par mājas dokumentācijas un lietu nodošanu.

[2.2] Informācija par mājas ieņēmumu un izdevumu gala pārskata apstiprināšanu tika nosūtīta prasītājai ar 2020.gada 8.janvāra vēstuli, atbildot uz 2019.gada 5.decembra vēstuli.

Atbildētāja aicināja prasītāju slēgt cesijas līgumu par mājas dzīvokļu īpašnieku parādu pārņemšanu, taču prasītāja nav sniegusi rakstveida atbildi. Ievērojot norādīto, atbildētājai nav tiesiska pamata nodot prasītājas rīcībā ar parādu piedziņas tiesvedību un izpildu lietām saistīto dokumentāciju.

Mājas dzīvokļu īpašnieku uzkrātie un neizlietotie finanšu līdzekļi prasītājai tika pārskaitīti līdz prasības sagatavošanas dienai.

[3] Prasītāja rakstveida atsauksmē uz atbildētājas paskaidrojumiem norādīja, ka 2019.gada 25.martā prasītājas pārstāvis parakstīja aktu par nekustamā īpašuma /adrese/, pārvaldīšanas tiesību nodošanu ar piezīmēm, ka nepiekrīt aktam pievienotajos atbildētājas dokumentos norādītajam mājas ieņēmumu – izdevumu, naudas atlikumu un dzīvokļu īpašnieku parāda summām un ka tās jāprecizē pēc mājas nodošanas normatīvajos aktos noteiktajos termiņos.

Atbildētāja nav nodevusi prasītājai precīzu dzīvojamās mājas /adrese/ ieņēmumu-izdevumu pārskatu, kurā būtu iekļauta visa informācija par dzīvokļu īpašnieku veiktajiem maksājumiem, ieskaitot 2019.gada aprīļa maksājumus par atbildētājas 2019.gada martā izrakstītajiem rēķiniem.

Lai nodrošinātu dzīvojamai mājai nepārtrauktu komunālo pakalpojumu piegādi, prasītāja dzīvokļu īpašnieku vārdā bija spiesta noslēgt vienošanos ar SIA "Rīgas ūdens" un AS "Rīgas siltums" un uzņemties atbildību par atbildētājas parādsaistībām, kuras netika nodotas saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.pantu.

Atbildētājas piedāvātais cesijas līguma variants prasītājai nebija pieņemams, jo dzīvokļu īpašnieki veic atbildētājas parādsaistību apmaksu komunālo pakalpojumu piegādātājiem, un atbildētājai jānodod prasītājai prasījuma tiesības par dzīvokļu īpašnieku parādu summām, kādas ir pret komunālo pakalpojumu piegādātājiem, bez papildus nosacījumiem.

[4] Ar Rēzeknes tiesas 2021.gada 8.novembra spriedumu AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" prasība apmierināta.

Tiesa nosprieda uzlikt pienākumu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" mēneša laikā, skaitot no sprieduma spēkā stāšanās dienas, nodot AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" kā dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarniekam šādas dzīvokļu īpašnieku saistības: 1) parādus par uzkrājumiem remonta darbiem (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentus); 2) parādus komunālo pakalpojumu sniedzējai AS "Rīgas siltums" par laika periodu no 2018.gada oktobra līdz 2019.gada 1.aprīlim (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentus); 3) parādus komunālo pakalpojumu sniedzējai SIA "Rīgas ūdens" par

laika periodu no 2018.gada 1.decembra līdz 2019.gada 1.aprīlim (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentus).

Spriedumā norādīts šāds pamatojums.

[4.1] Tiesa konstatēja, ka nekustamā īpašuma /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopība 2018.gada 25.aprīļa kopsapulcē nolēma pārņemt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pārvaldībā, izbeidzot pārvaldīšanas attiecības ar atbildētāju un uzdodot īpašuma pārvaldīšanu prasītājai. Starp dzīvojamās mājas īpašniekiem un prasītāju 2018.gada 31.jūlijā noslēgts mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums.

Saskaņā ar 2019.gada 25.marta aktu Rīgas domes nekustamā īpašuma nodošanas komisija nodeva un prasītāja ar 2019.gada 1.aprīli pārņēma dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. Aktā ir ietverta prasītājas pārstāvja piebilde, ka viņš nepiekrīt aktam pievienotajos atbildētājas dokumentos norādītajam dzīvojamās mājas ieņēmumu – izdevumu, naudas atlikumu un dzīvokļu īpašnieku parādu summām un ka summas jāprecizē pēc dzīvojamās mājas nodošanas normatīvajos aktos noteiktajos termiņos.

Atbildētāja 2019.gada 7.janvāra vēstulē Rīgas domei norādījusi, ka, nododot pārvaldīšanas tiesības, informēs dzīvokļu īpašniekus par aktuālajiem parādiem pret atbildētāju un pakalpojumu sniedzējiem. Vēstules pielikumā pievienots dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2017.gadu, kur norādīts kopējais parāds perioda beigās, tomēr nav ietverts atšifrējums un konkrēto dzīvokļu īpašnieku parādsaistību apmērs (saistītā persona, saistības veids un pamatojums).

[4.2] Prasītāja 2019.gada 27.marta uzaicinājumā – brīdinājumā atbildētājai lūdza līdz 2019.gada 1.maijam nodot tās rīcībā esošo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas dokumentāciju un lietas un līdz 2019.gada 30.maijam nodot mājas finanšu dokumentus, īpašnieku mantu un citu pārvaldīšanai un apsaimniekošanai nozīmīgu informāciju.

Atbildētājas iecirknis /Nosaukums/ ar 2019. gada 1.aprīļa pieņemšanas – nodošanas aktu nodeva un prasītājas valdes priekšsēdētājs pieņēma dzīvojamās mājas lietu ar četrām sadaļām, kā arī Latvijas valsts karogu ar kātu un koplietošanas skaitītāju rādījumus uz 2019.gada 1.aprīli.

Tiesa secināja, ka mājas lietas ceturtajā sadaļā ietverts arī dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2017.gadu, kurš nesatur informāciju par konkrēto dzīvokļu īpašnieku parādsaistībām.

[4.3] Tiesa konstatēja, ka starp pusēm laika posmā no 2019.gada 16.maija līdz 2020.gada 8.janvārim notika sarakste, kurā prasītāja lūdza atbildētāju iesniegt pieprasīto informāciju, tostarp, par mājas dzīvokļu īpašnieku parādiem uz mājas pārņemšanas brīdi 2019.gada 1.aprīli, informāciju par to, kāds bija katra dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka parāds par saņemtajiem ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem. Savukārt atbildētāja sniedza prasītājai informāciju par dzīvokļu īpašnieku parādiem par siltumenerģiju un ūdensapgādi, norādot mājas parādu kopējo summu. Attiecībā par norēķiniem ar SIA "Rīgas ūdens" norādīja, ka mājas īpašnieki uz 2019.gada 1.decembri nav veikuši norēķinus 1557,16 EUR (ieskaitot PVN) apmērā, no kuriem parāds pret atbildētāju ir 1126,59 EUR un parāds pret SIA "Rīgas ūdens" sastāda 430,57 EUR. Atbildētāja, norādot, ka prasītājai kā jaunajam pārvaldniekam ir pienākums pārņemt visas dzīvokļu īpašnieku saistības, tajā skaitā uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības, piedāvāja prasītājai slēgt cesijas līgumu par dzīvokļu īpašnieku visu parādu saistību 14693,27 EUR apmērā pārņemšanu.

Tiesa konstatēja, ka atbildētāja 2019.gada 14.jūnijā ir pārskaitījusi prasītājai dzīvojamās mājas neizlietotos uzkrātos finanšu līdzekļus 6261,56 EUR.

Tiesa novērtēja pušu saraksti un atzina, ka atbildētāja ir atzinusi savu pienākumu nodot prasītājai visas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku saistības, tomēr nevis ar nodošanas – pieņemšanas aktu, bet cesijas līguma formā. Savukārt prasītāju nav apmierinājuši cesijas līguma nosacījumi.

[4.4] Tiesa atzina, ka atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta trešajai daļai, izbeidzoties starp mājas īpašnieku un pārvaldītāju pastāvošajām pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, iepriekšējā pārvaldnieka kompetence beidzas. Līdz ar to tas vairs nepilda Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.pantā paredzētās darbības (tostarp, neved prāvas un nesaņem maksājumus), jo iepriekšējais pārvaldnieks nodod arī uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka (arī dzīvokļa īpašnieka) saistības (12.panta trešās daļas 5. un 6.punkts).

Tiesa konstatēja, ka domstarpību protokols Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta ceturtajā daļā noteiktajā kārtībā nav sastādīts, tomēr atzina, ka šis fakts pats par sevi vien nevar būt pamats prasības noraidīšanai.

Viens no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma mērķiem ir nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību, kura sasniegšana tieši atkarīga no jēgpilna un saturiska pārvaldnieku maiņas procesa, jo formāla lietu nodošana nenoliedzami var radīt "pārrāvumus" vai neskaidrības mājas pārvaldīšanas procesā. Pārvaldīšanas nepārtrauktība nevar tikt nodrošināta, ja tiesību subjekts, kas pārņem mājas pārvaldīšanas funkcijas, netiek informēts par mājas bilances rādītājiem.

Pēc tiesas atzinuma, lai dzīvojamās mājas kopība caur savu pilnvarnieku – prasītāju varētu nodrošināt savu saistību izpildi, tās rīcībā ir jānonāk informācijai par katra dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām. Ja šāds pārskats, kurā var tikt identificētas saistības (parādnieks, parāda summa, neizpildītās saistības apraksts un pamatojums u.tml.), netiek nodots dzīvojamās mājas kopībai, tā nevar realizēt savas tiesības un saturiski pārvaldīt dzīvojamo māju.

[4.5] Tiesa, ņemot vērā judikatūrā un tiesu praksē izteiktās atziņas, secināja, ka bijušajam pārvaldniekam ir tiesības paturēt vai cedēt tikai savas ekskluzīvās prasījuma tiesības par darbībām, ko viņš kā pakalpojumu sniedzējs pats faktiski ir veicis, savukārt saistības, kuras pārvaldnieks ir nodibinājis ar trešajām personām kā dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarnieks, ir nododamas atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta pirmajai daļai bez papildu nosacījumiem.

Tiesa konstatēja, ka prasītāja ar AS "Rīgas siltums" 2019.gada 3.maijā noslēdza vienošanos par dzīvojamās mājas nenokārtoto parādsaistību segšanu, kuru apmērs par laika posmu no 2018.gada oktobra līdz 2019.gada martam par mājai piegādāto siltumenerģiju ir 3420,25 EUR. Tas atbilst atbildētājas 2019.gada 16.maija vēstulē prasītājai norādītajam parādsaistību kopējam apmēram.

Starp SIA "Rīgas ūdens" kā kreditoru un prasītāju kā pārvaldnieku 2019.gada 24.oktobrī noslēgts līgums, ar kuru prasītāja ir uzņēmusies pienākumu samaksāt SIA "Rīgas ūdens" parādnieku vietā parādu 430,57 EUR par mājai sniegtajiem ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem laika posmā no 2018.gada 1.decembra līdz 2019.gada 31.martam. Šis parādsaistību apmērs atbilst atbildētājas 2020.gada 8.janvāra vēstulē prasītājai norādītajam parādsaistību kopējam apmēram.

Tiesa atzina, ka ne uz dzīvojamās mājas nodošanas brīdi - 2019.gada 1.aprīli, ne uz vienošanās un līguma ar pakalpojumu sniedzējiem noslēgšanas brīdi parādsaistības pret šiem komunālo pakalpojumu sniedzējiem nav dzēstas, un neatbilst patiesībai atbildētājas pārstāvja tiesas sēdē norādītais, ka atbildētāja bija segusi parādsaistības pret tiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības vietā, iegūstot patstāvīgas prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem.

Pēc tiesas atzinuma, atbildētāja nav pierādījusi, ka ir notikusi saturiska un izsekojama uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūto mājas īpašnieku saistību nodošana dzīvojamās mājas kopībai. Tāpēc atbildētājai uzliekams pienākums nodot prasītājai kā dzīvojamās mājas kopības pilnvarniecei dzīvokļu īpašnieku parādus komunālo pakalpojumu piegādātājiem, norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentu apmēru.

Tiesa atzina, ka dzīvokļu īpašnieku parādsaistības ir nododamas par periodu, kurā dzīvokļu īpašniekiem bija izveidojies parāds un par kuru

prasītāja ir veikusi norēķinu: AS "Rīgas siltums" par periodu no 2018.gada oktobra līdz 2019.gada 1.aprīlim un SIA "Rīgas ūdens" par periodu no 2018.gada 1.decembra līdz 2019.gada 1.aprīlim.

[4.6] Ņemot vērā, ka lietas materiāliem pievienotajā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā par 2017.gadu (pievienots pielikumā atbildētājas 2019.gada 7.janvāra vēstulei Rīgas domei) norādīts, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku uzkrājuma plānotajiem nākamo periodu remontdarbiem parāds ir 1241,60 EUR, bet atbildētāja nav iesniegusi tā atšifrējumu, atsevišķi norādot konkrēto debitoru parādus, tiesa atzina, ka prasītājai ir nododama informācija arī par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku parādiem par uzkrājumiem remonta darbiem līdz dzīvojamās mājas nodošanas brīdim, norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentu apmēru.

[5] Atbildētāja iesniedza apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā un lūdz noraidīt prasību šādu apsvērumu dēļ.

[5.1] Ievērojot 2019.gada 25.marta akta 5.punktu, atbildētāja ar 2019.gada 1.aprīļa aktu nodeva prasītājai ar mājas apsaimniekošanu saistītos dokumentus: mājas lietu, inventarizācijas lietu utt. 2019.gada 25.marta akta 8.punktā norādīts, ka aktam pievienota informatīva vēstule par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku parādiem un mājai izveidotajiem uzkrājumiem saskaņā ar līdzšinējā pārvaldnieka sagatavoto dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu par 2017.gadu.

2019.gada 1.aprīļa aktā puses nenorādīja, ka tām ir pretenzijas par nodotajiem dokumentiem, kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta ceturtajā daļā noteiktajā kārtībā nav sagatavots domstarpību protokols. Atbildētāja ir izpildījusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.pantā noteiktos pienākumus.

[5.2] Tiesa ar spriedumu uzlikusi atbildētājai pienākumu nodot prasītājai parādus, tomēr saistību apmērs, kas būtu nododams, prasībā nav norādīts. Tiesa ir paplašinājusi likumdevēja materiālo tiesību normu ar pienākuma uzlikšanu nodot parādus par uzkrājumiem remonta darbiem, norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentus.

Tiesas spriedums nav izpildāms piespiedu kārtā. Tiesa nevar uzlikt pienākumu atbildētājai nodot prasītājai neidentificējamas lietas un dokumentus, neidentificējamas mājas īpašnieka saistības. Ne prasītāja, ne tiesa nav norādījusi, vai šādi maksājumi dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā ir bijuši.

Pierādīšanas pienākums atbildētājai rodas ar brīdi, kad prasītāja ir pierādījusi savu prasību. Tiesai nav pamata pierādīšanas pienākumu pārlikt uz atbildētāju, liekot tai pierādīt iebildumu pamatotību.

[5.3] Lietā nav ievērota Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta ceturtajā daļā paredzētā pirmstiesas strīda izskatīšanas kārtība, tādēļ saskaņā ar Civilprocesa likuma 219.panta pirmās daļas 1.punktu tiesas pienākums bija atstāt prasību bez izskatīšanas nevis to noraidīt.

[5.4] Prasītāja parakstīja aktu bez iebildumiem un neizmantoja ierunas tiesību, kā arī nesastādīja domstarpību protokolu, tādēļ saskaņā ar Civillikuma 1432.pantu prasītāja ir pieņēmusi darbību ar visām tiesiskām sekām un nevar vēlāk izteikt pretenzijas, kas saistītas ar mājas dokumentu pieņemšanu-nodošanu.

Kopsavilkums ir prasītājas grāmatvedības sagatavots dokuments, kas atspoguļo pamatparādu par sniegto pakalpojumu pozīcijām un vistiešākajā mērā attiecas uz ieņēmumu un izdevumu pārskatu. Prasības pieteikumā nav lūgts iesniegt pārskata atšifrējumu, atsevišķi norādot debitoru parādus (saistītā persona, saistības veids un pamatojums). Akta neatņemama sastāvdaļa bija atbildētājas informatīva vēstule, kurā fiksēti mājas īpašnieku parādi, saistības un finanšu rādītāji. Prasītāja ir mājas iedzīvotāju pilnvarotā persona, kurai bija un ir visas iespējas iegūt informāciju no iedzīvotājiem par to veiktajiem maksājumiem atbildētājai pēc mājas nodošanas.

[6] Tiesas sēdē atbildētājas pilnvarotais pārstāvis uzturēja apelācijas sūdzību uz tajā norādītajiem pamatiem, uzsverot, ka visi dokumenti prasītājai tika nodoti ar aktu, domstarpību protokols sastādīts netika, pretenziju nebija. Apstiprināja, ka atbildētāja kārtoja dzīvojamās mājas grāmatvedību, izrakstīja dzīvokļu īpašniekiem rēķinus un pieņēma maksājumus. Pārstāvis nevarēja norādīt, kādi tieši dokumenti ar aktu tika nodoti prasītājai, jo pats pie nodošanas nepiedalījās, bet uzturēja pozīciju, ka nodoti tika visi dokumenti. Uzskata, ka prasītāja pati ir atbildīga, ja tā nepaņēma grāmatvedības dokumentus un necēla iebildumus par to trūkumu.

[7] Prasītājas pilnvarotā pārstāve neatzina apelācijas sūdzību, precizēja prasību, norādot, ka ar lūgumu nodot prasītājai dzīvokļu īpašnieku saistības jāsaprot informācijas par konkrētu dzīvokļu īpašnieku parādsaistību nodošana, lai varētu identificēt konkrētus parādniekus, no kuriem piedzīt prasītājas samaksātos parādus komunālo pakalpojumu sniedzējiem un konkrētus parādniekus veikto mājas uzkrājumu maksājumos.

Motīvu daļa

[8] Novērtējot apelācijas sūdzības argumentus kopsakarā ar lietā esošajiem pierādījumiem, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzība nav pamatota un celtā prasība ir pilnībā apmierināma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, ja apelācijas instances 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 pirmās instances tiesas spriedumā ietvertā argumentācija ir pareiza un pietiekama, un pilnībā tai pievienojas.

[9] Apelācijas sūdzībā norādītie argumenti nevar ietekmēt pirmās instances tiesas spriedumā izdarīto secinājumu un atzinumu pareizību.

[9.1] Atbildētāja dzīvojamo māju pārvaldīja pēc pašvaldības deleģējuma un dzīvojamo māju tās īpašnieki pārņēma atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 51.panta piektās daļas 2.punktam. Ar 2019.gada 25.marta aktu Rīgas domes Īpašuma departaments nodeva prasītājai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, uzdodot atbildētājai mēneša laikā nodot ar mājas apsaimniekošanu saistītos dokumentus. Minētais akts parakstīts starp prasītāju un Rīgas domi, atbildētāja nav tā dalībniece un vienīgais atbildētājas sastādītais dokuments, kas pievienots šim aktam, ir tās sastādītā informatīvā vēstule ar Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu par 2017.gadu. Prasītāja aktā ir veikusi piezīmi, ka nepiekrīt aktam pievienotajā atbildētājas sastādītajā dokumentā norādītajām summām, kuras jāprecizē pēc mājas nodošanas. Secināms, ka ar šo aktu atbildētāja prasītājai nav nodevusi atsevišķu dzīvokļu īpašnieku parādu saistības pret dzīvokļu īpašnieku kopību.

Pārvaldīšanas tiesību nodošana notika ar starp prasītāju un atbildētāju parakstīto 2019.gada 1.aprīļa aktu, kur redzams, ka nodota tika mājas lieta ar četrām sadaļām, kuru saturs norādīts aktā, kā arī nodots Valsts karogs ar kātu un fiksēti mājas kopējo skaitītāju rādītāji.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta trešajai daļai, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā nodot dzīvojamās mājas īpašniekam:

1) mājas lietvedību (mājas lietu; dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumus jautājumos, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu; citas lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līgumu);

2) ieņēmumu-izdevumu pārskatu uz nodošanas-pieņemšanas aktā norādīto dienu;

3) neizlietotos uzkrājumus uz akta parakstīšanas dienu;

4) pārvaldīšanas laikā par dzīvojamās mājas īpašnieka līdzekļiem iegūto mantu un pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu;

5) uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības;

6) citas saistības un lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Saskaņā ar minētā panta ceturto daļu, ja ir strīds starp dzīvojamās mājas īpašnieku (šajā gadījumā to pārstāv prasītāja) un pārvaldnieku

(atbildētāju) par saistību un lietu pārņemšanu, pusēm jāsastāda domstarpību protokols, bet pieņemšanas-nodošanas aktu sastāda par lietām un saistībām, par kurām nav strīda.

Lietā netika sastādīts domstarpību protokols, tomēr, pretēji atbildētājas tiesas procesā ieņemtajai pozīcijai, tas neliedz prasītājai kā dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvei pieprasīt no atbildētājas kā pārvaldnieka nodot visu dzīvokļu īpašnieku kopības mantu, tostarp prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem. Apstāklis, ka prasītāja bez iebildumiem pieņēmusi tai nodotos ar mājas pārvaldīšanu saistītos dokumentus, par kuru nodošanu strīds nepastāv, nav šķērslis pieprasīt pārējos nenodotos dokumentus un informāciju. Tieši atbildētājai kā bijušajam pārvaldniekam ir pienākums pierādīt, ka tā ir izpildījusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.pantā norādītās prasības un ir nodevusi visas tās rīcībā esošās ar dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītās lietas, dokumentus un saistības, kas nodrošinātu nepārtrauktu pārvaldīšanas funkciju izpildi.

Tiesa atzīst, ka atbildētāja nav šo pienākumu izpildījusi, kā arī nav ievērojusi minētā likuma 14.panta ceturto daļu savlaicīgi informēt dzīvojamās mājas īpašniekus (dzīvokļu īpašnieku kopību) par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku saistību neizpildi. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām un pārstāvja tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem, atbildētāja ir kārtojusi dzīvojamās mājas grāmatvedības dokumentus, veikusi finanšu darījumus, saņemot pārvaldīšanas un komunālos maksājumus, kā arī veicot šo maksājumu pārskaitīšanu komunālo pakalpojumu sniedzējiem, bet nav šos grāmatvedības un finanšu dokumentus nodevusi jaunajam pārvaldniekam, kas vienlaicīgi ir arī dzīvojamās mājas īpašnieku pilnvarotā persona, un atsakās informēt par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku neizpildītajām saistībām.

[9.2] No atbildētājas pārstāvja apelācijas instances tiesā sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka atbildētāja izrakstīja dzīvokļu īpašniekiem rēķinus, saņēma maksājumus, norēķinājās ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem un tās rīcībā jābūt informācijai par katra dzīvokļa īpašnieka veiktajiem maksājumiem un arī parādiem jeb neizpildītajām saistībām. Tieši tā ir informācija, kuru no atbildētājas cenšas iegūt prasītāja, lai tai būtu iespējams vērsties pret konkrētu dzīvokļa īpašnieku par viņa saistību izpildi.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta trešās daļas 5. un 6.punktā ir tieši noteikts pārvaldnieka pienākums, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, nodot dzīvojamās mājas īpašniekam iegūtās saistības, ar ko jāsaprot visas saistības – gan kopējās dzīvojamās mājas saistības pret pakalpojumu sniedzējiem, gan atsevišķi katra dzīvokļa īpašnieka saistības. Katram dzīvokļa īpašniekam saskaņā ar Dzīvokļa īpašnieka likuma 10.panta pirmo daļu ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā (1.punkts), norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem (3.punkts). Tieši dzīvojamās mājas pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku kopības interesēs kontrolē šo pienākumu izpildi no atsevišķu dzīvokļu īpašnieku puses, un saistību neizpildes gadījumā ir tiesīgs kopības interesēs vērsties pret atsevišķa dzīvokļa īpašnieku, arī piedzenot parādu. Tāpēc nepamatots ir apelācijas sūdzībā norādītais arguments, ka no atbildētājas tiek pieprasīta informācija par neidentificējamām saistībām un parādiem.

Nesaņemot no iepriekšējā pārvaldnieka informāciju par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku neizpildītajām saistībām iemaksu veikšanā uzkrājumu veidošanai mājas fondā un par komunālo maksājumu parādiem, dzīvokļu īpašnieku kopība, kuru pārstāv prasītāja, nevar vērsties pret atsevišķiem parādniekiem. No lietā iesniegtajiem diviem līgumiem redzams, ka prasītāja uzņēmusies segt dzīvokļu īpašnieku parādus AS "Rīgas siltums" 3420,15 EUR par laika periodu 2018.gada oktobris – 2019.gada marts un SIA "Rīgas ūdens" 430,57 EUR par laika periodu no 2018.gada 1.decembra līdz 2019.gada 31.martam, t.i., par laiku, kad dzīvojamo māju pārvaldīja atbildētāja, kuras rīcībā jābūt informācijai par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku veiktajiem/neveiktajiem maksājumiem, kas ļautu identificēt konkrētus parādniekus, pret ko vērsties.

No pušu sarakstes lietā (atbildētājas 2019.gada 16.maija, 2019.gada 27.augusta vēstules) un atbildētājas pārstāvja paskaidrojumiem izriet, ka atbildētāja ir piedāvājusi prasītājai pārņemt visus dzīvokļu īpašnieku parādus, tajā skaitā arī dzīvojamās mājas īpašnieku parādus pret atbildētāju, noslēdzot cesijas līgumu, no kā prasītāja ir atteikusies. Tiesa atzīst, ka jaunajam pārvaldniekam nav pienākums pārņemt dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) saistības pret iepriekšējo pārvaldnieku un norēķināties ar iepriekšējo pārvaldnieku.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta piekto daļu, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums atlīdzināt pārvaldniekam dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus un izdevumus, kuri taisīti saskaņā ar likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumu, veicot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevumu.

Tādējādi atbildētājas rīcībā ir tiesiski līdzekļi, lai pašai prasītu no dzīvokļu īpašnieku kopības vai atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem parādus par pārvaldīšanas uzdevuma veikšanu, pašai vēršoties pret parādniekiem un neizdarot spiedienu uz jauno pārvaldnieku ar aicinājumu slēgt cesijas līgumu.

[9.3] Nav pamatots apelācijas sūdzībā norādītais par prasības pieteikuma atstāšanu bez izskatīšanas saskaņā ar Civilprocesa likuma 219.panta pirmās daļas 1.punktu, jo nav ievērota attiecīgo lietu kategorijai noteiktā ārpustiesas izskatīšanas kārtība.

Ne Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta ceturtajā daļā, uz ko norādīts apelācijas sūdzībā, ne kādā citā normā izskatāmajam strīdam nav paredzēta ārpustiesas izskatīšanas kārtība, kuras neievērošana būtu šķērslis prasības celšanai tiesā.

[9.4] Akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, saskaņā ar Civillikuma 1431.pantu uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un ja viņam tajā tiesiskajā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība.

Tiesību doktrīnā, atklājot minētās normas būtību, pausts viedoklis, ka: „[..] piekrišana ir kāda fakta vai priekšlikuma pozitīva vērtējuma izpausme, kas var būt gan darījuma veidošanas sastāvdaļa (akcepts), gan kāda stāvokļa, fakta, arī pārkāpuma apliecinājums [..]" (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. (1401.-2400.pants). Sagatavojis autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga. Mans īpašums: 2000, 40.lpp.*).

Puses 2019.gada 1.aprīlī parakstīja aktu, kas apliecina, ka atbildētāja ir nodevusi un prasītāja pieņēmusi dzīvojamās mājas lietu, mantu (karogu) un fiksējusi noteiktu stāvokli (skaitītāju rādījumus). Minētais akts nav uzskatāms par darījumu, un attiecīgi nenodibina nekādas savstarpējas saistības, bet fiksē noteiktu faktu.

Savukārt tas, kurš izteic savu piekrišanu, Civillikuma 1432.panta izpratnē ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot. Tātad ar akta parakstīšanu tiek nodibināta prezumpcija, ka tā dalībnieki no brīvas gribas ir izteikuši piekrišanu dokumentā atspoguļotajam saturam.

Jau konstatēts, ka pie akta parakstīšanas domstarpību protokols netika sastādīts, kā arī prasītāja nav cēlusi iebildumus par sastādītā akta saturu vai tajā norādīto dokumentu iztrūkumu. Tāpēc tiesai nav pamata apšaubīt akta tiesiskumu un apstākli, ka atbildētāja ir nodevusi aktā norādītos dokumentus un mantu.

Tomēr, pretēji apelācijas sūdzībā norādītajam, sastādītais akts nav formāls dokuments, kas pasargā atbildētāju no jebkurām prasītājas pretenzijām sakarā ar visu mājas dokumentu nodošanu, jo akts apstiprina tikai to, kas tajā fiksēts. Atbildētāja nav pierādījusi, ka tā nodevusi visus, ne tikai aktā norādītos, ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītos dokumentus, tajā skaitā arī grāmatvedības un finanšu dokumentus, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības mantu, kurā ietilpst prasījuma tiesības pret atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem par viņu neizpildītajām saistībām.

[10] Prasītāja nav pārsūdzējusi pirmās instances tiesas spriedumā norādīto nododamo saistību apjomu. Līdz ar to atbildētājai uzliekams pienākums nodot prasītājai kā dzīvojamās mājas kopības pilnvarniecei informāciju (ar to apstiprinošiem dokumentiem) par dzīvokļu īpašnieku parādiem, par kuru prasītāja ir veikusi norēķinu: AS "Rīgas siltums" par periodu no 2018.gada oktobra līdz 2019.gada 1.aprīlim un SIA "Rīgas ūdens" par periodu no 2018.gada 1.decembra līdz 2019.gada 1.aprīlim, norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma

procentu apmēru.

Pirmās instances tiesa konstatēja un nav strīda, ka atbildētāja pārskaitīja prasītājai dzīvojamās mājas neizlietotos uzkrātos finanšu līdzekļus 6261,56 EUR. Atbildētāja ir sniegusi informāciju, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku uzkrājuma plānotajiem nākamo periodu remontdarbiem parāds ir 1241,60 EUR, bet nav sniegusi informāciju par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku parādiem uzkrājuma fonda veidošanā. Līdz ar to atbildētājai uzliekams pienākums nodot prasītājai informāciju (ar to apstiprinošiem dokumentiem) par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku parādiem par uzkrājumiem remonta darbiem līdz dzīvojamās mājas nodošanas brīdim, norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentu apmēru.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 197.panta pirmo daļu atbildētājai nosakāms termiņš ar tiesas spriedumu uzliktā pienākuma izpildei viens mēnesis no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

[11] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, apmierinot prasību, no atbildētājas prasītājas labā piedzenami samaksātie tiesas izdevumi : valsts nodeva par prasības iesniegšanu 70,00 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,20 EUR, kopā 73,20 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu no atbildētājas valsts ienākumos piedzenami iepriekš nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi pirmās instances tiesā 4,28 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu atbildētājam nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesas izdevumu samaksu.

Rezolutīvā daļa

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu

nosprieda

apmierināt pilnīgi akciju sabiedrības "Rīgas namu apsaimniekotājs" prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Rīgas namu pārvaldnieks" par pienākuma uzlikšanu saistību izpildei.

Uzlikt par pienākumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, mēneša laikā, skaitot no sprieduma spēkā stāšanās dienas, nodot akciju sabiedrībai "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651, kā dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarniekam dzīvokļu īpašnieku šādas saistības:

1) parādus par uzkrājumiem remonta darbiem (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentus);

2) parādus komunālo pakalpojumu sniedzējam akciju sabiedrībai "Rīgas siltums", reģistrācijas Nr.40003286750, par laika periodu no 2018.gada oktobra līdz 2019.gada 1.aprīlim (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentus);

3) parādus komunālo pakalpojumu sniedzējam sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Rīgas ūdens", reģistrācijas Nr.40103023035, par laika periodu no 2018.gada 1.decembra līdz 2019.gada 1.aprīlim (norādot dzīvokļa numuru, dzīvokļa īpašnieka vārdu un uzvārdu, parāda summu un nokavējuma procentus).

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, akciju sabiedrības "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651, labā tiesas izdevumus 73,20 EUR (septiņdesmit trīs *euro* un 20 centi).

Prasītājas labā piedzīto tiesas izdevumu samaksa veicama akciju sabiedrības "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651, AS "Swedbank" norēķinu kontā Nr.LV10HABA0551009938554.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,28 EUR (četri *euro* un 28 centi), ieskaitot kontā: Tiesu administrācija, Valsts kase, reģistrācijas Nr.90001672316, BIC kods TRELLV22, konts Nr.LV51TREL2190458019000, norādot iemaksas mērķi: 21490 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr.C29509319.

Noteikt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Rīgas namu pārvaldnieks" termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senāta Civillietu departamentā 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas 2022.gada 25.maija, iesniedzot kasācijas sūdzību Latgales apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 300 EUR kontā – saņēmēja: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr. 90000068892, saņēmēja banka: Valsts kase, konta Nr. LV83TREL8280010000000, ekonomiskās klasifikācijas kods: F22010010, norādot lietas numuru un juridiskās personas datus.

Tiesnese	V. Lohova
Tiesnese	V. Sokolova
Tiesnesis	I. Stivriņš