Lietas arhīva Nr. CA-2841-20/21
ECLI:LV:RAT:2020:1228.C68210920.8.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2020.gada 28.decembrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesneši Lelde Grauda, Santa Sondare un Arnis Dundurs,
rakstveida procesā izskatīja sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/" prasību pret /pers. A/ par naudas piedziņu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2020.gada 13.oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2020.gada 30.janvārī Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) "/nosaukums/" iesniegusi vienkāršotās procedūras prasību pret /pers. A/ par naudas piedziņu.

[2] Prasības pieteikumā norādīts, ka 2019.gada 1.oktobrī SIA "/nosaukums/" kā apsaimniekotājs (pārvaldnieks) un dzīvojamās mājas /adrese/, Dzīvokļu īpašnieku biedrība "/nosaukums/" (turpmāk – biedrība) noslēdza Dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas un pilnvarojuma līgumu.

Ar dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības 2017.gada 12.janvāra lēmumu pārvaldīšanas izdevumu apmērs tika samazināts no 1,47 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī līdz 1,27 *euro*.

Atbildētāja dzīvojamās mājas /adrese/ pārvaldīšanas izdevumus ir apmaksājusi daļēji, kā rezultātā viņai ir izveidojies pārvaldīšanas izdevumu parāds – 2616,78 *euro*.

Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas parādu 2616,78 *euro*, likumiskos procentus 95,25 *euro* par laika posmu no 2019.gada februāra līdz 2020.gada janvārim un tiesāšanās izdevumus. Kā arī noteikt SIA "/nosaukums/" tiesības saņemt 6% likumiskos procentus gadā no pamatparāda summas.

[3] Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2020.gada 13.oktobra spriedumu prasība apmierināta pilnīgi.

Spriedums satur šādus argumentus.

[3.1] Lietā nav strīda par to, ka 2009.gada 1.oktobrī starp dzīvokļu īpašnieku biedrību "/nosaukums/" un SIA "/nosaukums/" kā apsaimniekotāju noslēgts Dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas un pilnvarojuma līgums. Biedrība uzdevusi apsaimniekotājai uzturēt un apsaimniekot māju un funkcionāli saistītās ēkas un būves, kā arī mājai piesaistīto zemes gabalu ar autostāvvietu.

Mājas kopīpašnieki ir pilnvarojuši biedrību un tās valdi saskaņā ar statūtiem pārvaldīt īpašumu, pārraudzīt un kontrolēt līguma ievērošanu, uzturēšanas un apsaimniekošanas plānus, budžetus, tāmes, darbus un procesus, realizēt šajā līgumā noteiktās īpašnieka tiesības, kā arī pieņemt lēmumus un dot nepieciešamos norādījumus apsaimniekotājam, lai nodrošinātu augstu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas kvalitātes līmeni īpašumā.

No 2017.gada 12.janvāra dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokola Nr.8 izriet, ka ir veikta pārvaldīšanas optimizācija, uzdodot nekustamā īpašuma dežurantam pildīt sētnieka pienākumus, kā rezultātā kopsapulce nolēma no 2017.gada 1.februāra samazināt dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldīšanas izdevumus no 1,47 *euro* līdz 1,27 *euro*.

Kopsapulcē "par" balsojis 21 dzīvokļa īpašnieks – 62% no kopējā dzīvokļu skaita.

[3.2] Lietā nav strīda par to, ka /pers. A/ Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/ ir reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/, kadastra numurs /numurs B/, kas sastāv no neapdzīvojmas telpas Nr.5 159,3 m^2 platībā un 1593/31409 kopīpašuma domājamām daļām.

[3.3] 2019.gada 12.februārī atbildētāja noslēgusi patapinājuma līgumu ar biedrību "Studentu korporācija "Fraternitas Arctica"" par nekustamā īpašuma /adrese A/ nodošanu patapinājumā.

Atbildētāja norāda, ka viņai nav nepieciešama tehniskā apsardze, tādēļ atbildētāja lūdza prasītāju samazināt rēķinu, tajā neiekļaujot pārvaldīšanas izdevumus, kas ir paredzēti tehniskai apsardzei. Atbildētāja paskaidroja, ka pārvaldīšanas izdevumus maksā 0,38 *euro* par m^2 mēnesī.

[3.4] Lietā ir strīds par dežuranta (ēkas uzrauga) pakalpojumu apmaksu. Atbildētāja norādījusi, ka dzīvokļu īpašnieku pieņemtie lēmumi nav automātiski obligāti, ka tehniskās apsardzes (sargu) sniegtie pakalpojumi nav uzskatāmi par obligātu veicamu pārvaldīšanas darbību, tādējādi tie nošķirami no sētnieka pakalpojumiem un atbildētāja tos atsakās apmaksāt. Atbildētāja neapmaksā rēķinus pilnā apmērā, jo prasītāja nespēj nošķirt tehniskās apsardzes pakalpojumus no dzīvojamās mājas sanitārās apkopes pakalpojumiem.

Atsaucoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 9.punktu un trešo daļu tiesa uzskatīja, ka atbildētājai kā nekustamā īpašuma /adrese A/, īpašniecei ir saistošs gan Dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas un pilnvarojuma līgums, gan dzīvokļu īpašnieku kopības 2017.gada 12.janvāra lēmums un ar to noteiktais pārvaldīšanas izdevumu apmērs 1,27 *euro*.

[3.5] Tiesa piekrita prasītājas viedoklim, ka dzīvojamās mājas fasādes uzturēšana, kas tostarp ietver pienākumu rūpēties, lai uz fasādes nav grafiti zīmējumu, kas rada kaitējumu pilsētvidei, ir visu dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašnieku pienākums. Līdz ar to secināms, ka dežurantu pakalpojumi, kas ietver dzīvojamās mājas fasādes sabojāšanas risku novēršanu, tiek sniegti arī atbildētājas kā nedzīvojamās telpas /nosaukums/ ielā īpašnieces interesēs.

[3.6] Tiesas ieskatā par nepamatotu ir atzīstams atbildētājas viedoklis, ka viņai piederošais īpašums ir atzīstams par pilnīgi atsevišķu un nodalītu īpašumu no pārējās dzīvojamās mājas.

Tiesa uzskatīja par nepamatotiem atbildētājas paskaidrojumos norādīto, ka dežurantu sniegto pakalpojumu kvalitāte ir apšaubāma, jo nav skaidrs,

kā ēkas uzraugs, kurš veic videonovērošanu, paralēli var veikt ēkas sanitāro apkopi. Atbildētāja nav pamatojusi savus apgalvojumus. Tieši pretēji lietā konstatēts, ka no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku puses, tostarp atbildētājas, nav saņemtas pretenzijas par dzīvojamās mājas sanitāro stāvokli.

[3.7] Lietā nav strīda par to, ka mājas dežuranti regulāri izved atkritumu konteinerus, kas atrodas slēgtajā mājas iekšpagalmā, uz ielas, kur tos pēc konkrēta grafika iztukšo atkritumu apsaimniekotājs. Arī atbildētāja izmanto mājas iekšpagalmā esošos atkritumu konteinerus, savus atkritumus iznesot caur dzīvojamās mājas gaiteni vai arī lūdzot dežurantu atvērt automātiskos vārtus uz iekšpagalmu.

[3.8] Lietā nav strīda arī par to, ka telpas /adrese/, nodotas studentu korporācijas lietošanā, tajās tiek rīkoti pasākumi, kuros piedalās vairāki desmiti cilvēku. Šādu pasākumu rīkošana no mājas dežuranta prasa papildu darbu, jo ir nepieciešams kontrolēt, vai šo pasākumu dalībnieki caur īpašuma otro izeju nenokļūst dzīvojamās mājas kāpņutelpā un iekšpagalmā, ir jālūdz šīs personas uzvesties klusāk, lai netiktu traucēts dzīvojamās mājas iedzīvotāju naktsmiers, un operatīvi jāreaģē pasākumu apmeklētāju konfliktu gadījumā.

[3.9] Tiesas ieskatā nav būtiski, ka atbildētāja ir savā privātajā īpašumā izvietojusi kameras papildu drošībai, šādā veidā aizsargājot savas intereses. Ir izvietotas kameras uz ēkas fasādes, kas aptver /pers. A/ ieeju īpašumā. Ēkas dežuranti video novērošanas kamerās redz kustību arkā, kontrole tiek veikta.

Tādējādi, ņemot vērā, ka dežuranti nenodrošina tikai personu iekļūšanas un izkļūšanas no īpašuma kontroli, bet nodrošina arī kārtību dzīvojamā mājā /adrese/, tostarp nepieļaujot tās bojāšanu un vērtības samazināšanos, kas, savukārt, atbilst visu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku interesēm, secināms, ka dzīvojamās mājas dežurantu sniegtie pakalpojumi ir nepieciešami dzīvojamās mājas uzturēšanai, kā arī ir attiecināmi uz atbildētāju, kura saņem dežuranta pakalpojumus.

[3.10] Atbildētājas pārstāvis un liecinieks norādīja, ka pārvaldīšanas izdevumus maksā 0,38 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī, taču nevarēja izskaidrot un pierādīt, ar ko ir pamatots šāds zems pārvaldīšanas izdevumu apmērs.

[3.11] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības netieši ir kā orientieris tam, kādi izdevumi dzīvojamai mājai ir nepieciešami, lai aizpildītu Civillikuma 865., 866. un 1071.pantā minētā jēdziena "nepieciešamie izdevumi" saturu. Tiesas ieskatā konkrēta pakalpojuma un ar tā 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.

[3.12] Ņemot vērā minētos apsvērumus, tiesas ieskatā atbildētāja savu iebildumu pamatotību nav pierādījusi, līdz ar to no atbildētājas prasītājas labā piedzenams parāds 2616,78 *euro*. Atbildētāja ir pieļāvusi parāda samaksas nokavējumu, tādējādi no atbildētājas piedzenami arī likumiskie procenti 95,25 *euro* par laika posmu no 2019.gada februāra līdz 2020.gada janvārim. Kā arī atbilstoši Civilprocesa likuma 195.panta noteikumiem norādāmas prasītājas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei(izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 6 % gadā no pamatparāda summas.

Tiesa atzina, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 41.pantam no atbildētājas prasītājas labā piedzenama valsts nodeva 409,69 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,47 *euro*.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunktam tiesa atzina, ka no atbildētājas prasītājas labā piedzenami izdevumi par advokāta palīdzību 363 *euro*.

[4] Apelācijas kārtībā atbildētāja pārsūdzējusi spriedumu pilnā apmērā.

Apelācijas sūdzība satur šādus argumentus.

[4.1] Prasītājas uzstādītās novērošanas kameras, kas uzstādītas dažādās vietās īpašumā, nenovēro atbildētājas īpašuma ieeju. Līdz ar to atbildētāja par saviem līdzekļiem uzstādīja videonovērošanas kameras.

Dežuranti attiecībā uz atbildētājas īpašumu var veikt tikai tādu personu kontroli, kuras nokļūst atbildētājas īpašumā, izmantojot īpašuma koplietošanas telpas. Dežuranti nevar veikt tādu personu iekļūšanas un izkļūšanas kontroli, kuras izmanto atbildētājas īpašuma ieejas durvis īpašuma arkā. Tāpat tehniskās apsardzes pakalpojumi tiek sniegti tikai attiecībā uz ieeju atbildētājas īpašumā no īpašuma koplietošanas telpām un netiek sniegti attiecībā uz ieeju atbildētājas īpašumā no īpašuma arkas.

Ņemot vērā, ka dežuranti var kontrolēt un prasītājas uzstādītās videonovērošanas kameras novēro tikai vienu no ieejām atbildētājas īpašumā, taču otro ieeju nevar kontrolēt un nevar novērot, ir secināms, ka faktiski attiecībā uz atbildētājas īpašumu dežuranti nekontrolē personu iekļūšanu un izkļūšanu un tehniskās apsardzes pakalpojumi netiek sniegti.

Neskatoties uz šo apstākli, prasītāja prasa no atbildētājas samaksu par šiem pakalpojumiem. Šādas samaksas pieprasījums ir nepamatots.

[4.2] Apsardzes pakalpojumus var saņemt tikai tie dzīvokļu īpašnieki, kuru īpašumos var iekļūt tikai no koplietošanas telpām (kāpņu telpām).

Apsardzes pakalpojumu sniegšana īpašumā nav organizēta vienlīdzīgi un taisnīgi pret visiem īpašniekiem, nodrošinot tikai daļai no tiem iespēju baudīt šos pakalpojumus.

Bez būtiskām izmaiņām esošajā apsardzes pakalpojumu sniegšanas organizācijā nav iespējama to pienācīga sniegšana atbildētājai. Šādas izmaiņas varētu būt, piemēram, slēdzamo, īpašuma dežurantu kontrolētu vārtu un videonovērošanas kameru uzstādīšana īpašuma arkā.

[4.3] Tāpat atbildētājas skatījumā esošā apsardzes pakalpojumu sniegšanas organizācija ir vērtējama kritiski arī no tāda viedokļa, ka šos pakalpojumus katrā konkrētajā laika brīdī sniedz viena persona, kura tos apvieno ar sanitārās apstrādes pakalpojumu sniegšanu. Secīgi ir objektīvi saprotams, ka viena persona nevar, piemēram, ziemas laikā tīrīt iekšpagalmu no sniega un kontrolēt pa ieejas durvīm īpašumā iekļūstošās personas.

Lietā nav strīda, ka prasītāja nodarbinātajiem dežurantiem nav apsardzes sertifikātu, turklāt, viens no dežurantiem ir persona ar invaliditāti.

Proti, prasītāja nodarbinātie dežuranti atbilstoši Apsardzes darbības likuma 1.panta pirmajam, otrajam un ceturtajam punktam nav tiesīgi veikt apsardzes darbību un sniegt apsardzes pakalpojumus īpašumā.

[4.4] Prasītāja gan savā 2019.gada 23.aprīļa vēstulē (*lietas 57–58.lapa*), gan savā prasības pieteikumā ir apgalvojusi, ka neesot iespējams nodalīt apsardzes pakalpojumu apmaksu no sanitārās apkopes pakalpojumu apmaksas.

Atbildētājas skatījumā šāda prasītājas pozīcija ir nepamatota un neatbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.panta pirmajam punktam.

Apstāklis, ka prasītājai nav izstrādāta sniedzamo pakalpojumu cenas veidošanas kārtība, ir pašas prasītājas darbības trūkums, un tas nevar atbrīvot prasītāju no pienākuma sniegt paskaidrojumu par apsardzes pakalpojumu cenu. Ja prasītājai iepriekš nebija radusies vajadzība šādu cenas veidošanas kārtību izstrādāt, prasītājai tas bija jādara, saņemot atbildētājas attiecīgo pieprasījumu. Jo īpaši prasītājai tas bija jāizdara apstākļos, kad radās strīds par šo pakalpojumu apsardzes pakalpojumu sniegšanu.

[4.5] Pirmās instances tiesa sniedza nepareizu lietas apstākļu juridisko novērtējumu. Pirmās instances tiesa kļūdaini uzskatīja, ka citu prasītājas norādīto darbību veikšana, lai arī šīs darbības kopumā varētu būt novērtētas pozitīvi, var aizstāt un attaisnot līgumā *expressis verbis* paredzēto pakalpojumu nesniegšanu vai nepienācīgu sniegšanu atbildētājai.

[4.6] Ņemot vērā minēto apelatore uzskata prasību par nepamatotu un noraidāmu.

[5] Ievērojot drošības pasākumus un izvērtējot apstākļus, ka lietu ir iespējams izskatīt rakstveida procesā, pamatojoties uz likuma "Par tiesu varu"

33.panta trešās daļas 4.[1]punktu, 40.panta trešo daļu, Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu, apelācijas sūdzība tika nozīmēta izskatīšanai rakstveida procesā.

Motīvu daļa

[6] Pārbaudot un izvērtējot lietā esošos pierādījumus, tiesas kolēģija uzskata, ka prasība ir apmierināma.

[6.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmās daļas un 430.panta trešās daļas noteikumiem apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, nepārbaudot faktus, kas konstatēti pirmās instances tiesā, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Apelatore pārsūdzējusi spriedumu pilnā apmērā.

[6.2] Lietā nav strīda, ka atbildētājai pieder nekustamais īpašums /adrese A/, kuru apsaimnieko SIA "/nosaukums/" (*lietas 21.–29.lapa*).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.pantā noteiktas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības. Proti, obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības.

No minētajām likuma normām izriet, ka apsardzes un dežūras pakalpojumi tieši neietilpst likumā noteiktajās obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās. Taču nekustamā īpašuma pārvaldīšana un ar to saistītie izdevumi var tikt pamatoti ar tiesīgi noslēgtu pārvaldīšanas līgumu, kurā noteikts pārvaldīšanas uzdevums (veicamo darbību apjoms, izdevumi, atlīdzība par pārvaldīšanu un šo izdevumu samaksas kārtība).

[6.2.1] Ar 2009.gada 1.oktobra dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pilnvarojuma līguma 2.1.1. punktu apsaimniekotājam ir noteikts pienākums nodrošināt apsaimniekojamā īpašumā sarga dežūras un īpašuma tehnisko apsardzi (*lietas 21.–29.lapa*).

Jau ar šo 2009.gada 1.oktobra pilnvarojuma līgumu tika noteikts, ka apsaimniekošanas maksā ir iekļauti izdevumi par nekustamā īpašuma apsardzi un dežūrām.

Savukārt 2017.gada 12.janvāra kopsapulcē tika nolemts 2016.gada jūnijā noteikto apsaimniekošanas maksu samazināt no 1,47 *euro* uz 1,27 *euro*. Šajos 1,27 *euro*, par kuriem lietā ir strīds, ietilpst arī ar 2009.gada 1.oktobra pilnvarojuma līgumu noteiktie tehniskās apsardzes un dežūru pakalpojumi (*lietas 30.lapa*).

[6.2.2] Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem (..).

Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pants noteic, ka dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

Dzīvokļa īpašniekam atbilstoši likuma normām ir saistoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi, kas pieņemti likumā noteiktajā kārtībā, un tie ir saistoši ikvienam dzīvokļa īpašniekam neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir balsojis, nav balsojis, vai vispār ir piedalījies lēmuma pieņemšanas procesā.

No minētā ir secināms, ka lēmumus attiecībā par pārvaldībā esošo dzīvojamo māju pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība. Tādējādi arī atbildētājai, 2019.gadā nostiprinot īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/, kas ietilpst apsaimniekojamajā teritorijā, ir saistošs 2009.gada 1.oktobra līgums un 2017.gada 12.janvāra kopsapulcē nolemtais.

[6.2.3] Ņemot vērā minēto, atbildētājai atbilstoši viņai piederošā nekustamā īpašuma platībai jāveic samaksa par apsaimniekošanu, kas noteikta ar dzīvokļu īpašnieku kopības 2017.gada 12.janvāra lēmumu.

[6.3] Lietā pastāv strīds par to, vai atbildētāja saņem tehniskās apsardzes un dežūru pakalpojumus, vai nē, un, ja saņem, tad kādā mērā.

2009.gada 1.oktobra dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pilnvarojuma līguma 2.1.1. punktā (*lietas 21.–29.lapa*) ir noteikts, ka apsaimniekotājam ir pienākums:

1) nodrošināt pienācīgi apmācīta sarga dežūras mājā septiņas dienas nedēļā 24 stundas diennaktī, nodrošināt īpašuma tehnisko apsardzi, nodrošināt personu iekļūšanu īpašumā un izkļūšanu no īpašuma kontroli;

2) uzturēt kārtībā un tīrībā īpašuma pagalmu ar autostāvvietu, iebrauktuvi, īpašumam piegulošo /nosaukums/ ielas trotuāru, 1.stāva veikala bruģēto jumtu, dzīvokļa F1 pagalma jumtiņu, nodrošināt tā slaucīšanu un mazgāšanu, ziemas periodā pēc nepieciešamības, atkarībā no laika apstākļiem, nekavējoties nodrošināt tās attīrīšanu no sniega un kaisīšanu, nodrošināt mājas jumta tīrīšanu no sniega un lāstekām un bīstamās teritorijas, kur no mājas jumta var krist sniegs un ledus, norobežošanu.

[6.3.1] Iekļūšana nekustamajā īpašumā, tostarp atbildētājai piederošajā īpašumā, ir iespējama, izmantojot ieeju, kas atrodas arkā, vai arī no iekšpuses – koplietošanas telpām (kāpņutelpas) (*lietas 85. un 160.lapa*).

No lietā pievienotajiem prasītājas un atbildētājas momentuzņēmumiem ir secināms, ka nekustamajā īpašumā ir izvietotas vairākas video novērošanas kameras, tajā skaitā divas no tām atrodas dzīvojamās mājas arkā. Viena ar skatu uz pagalma vārtu pusi, otra – uz ielas pusi (*lietas 160.–161.lapa*).

Nenoliedzami, ja īpašumam ir piekļuve no vairākām pusēm, respektīvi, pa divām ieejas durvīm, tad video novērošanas kameras ir jāuzstāda tā, lai novērošana tiktu nodrošināta pilnā apmērā, aptverot abas ieejas. Pašsaprotami, ka zagļi, zinot par novērošanas kameru izvietojumu, piekļuvi īpašumam izmantos tieši pa tām durvīm, kur nav novērošanas kameras, nevis izvēlēsies to darīt pa apsargājamo durvju pusi. Ņemot vērā kopīpašuma būtību, video novērošanas kameru izvietojumam jābūt tādam, kas pēc iespējas pilnvērtīgāk veic šo funkciju, ņemot vērā apsaimniekojamo teritoriju. Nav pieļaujama situācija, kad to izvietošana būtu veikta tikai atsevišķu dzīvokļu īpašnieku interesēs.

[6.3.2] Videokameras nodrošina tehniskās apsardzes nolūkā un izvieto tā, lai to novērošanas apjoms būtu tik liels, cik nepieciešams videonovērošanas mērķa sasniegšanai.

Kā tas ir redzams no momentuzņēmumiem, video kameras novietotas tā, ka to novērošanas objektīvā iekļaujas arī atbildētājas nekustamā īpašuma ieejas durvis, kas atrodas arkā, turklāt, ņemot vērā to novietojumu attiecībā par redzamības leņķi, tas pārklājas, līdz ar to nodrošinot pilnīgu arkas perimetra redzamību, tostarp atbildētājas nekustamā īpašuma ieejas video novērošanu.

[6.3.3] No apsaimniekojamās ēkas grafiskā plāna ir redzams, ka atbildētāja savam īpašumam var piekļūt divos veidos, vai nu no ielas puses, proti, ejot caur arku, vai caur iekštelpām, koridoru (*lietas 98.–99.lapa*). Abās šajās vietās ir uzstādītas video novērošanas kameras, gan koridorā, kas ved uz atbildētājas īpašumu pagrabtelpā, gan arkā, kas ved uz atbildētājas ieejas durvīm no ielas puses.

Tas, ka video kameras nav novietotas tieši virs atbildētājas ieejas durvīm nekustamajā īpašumā, vai nav tieši vērstas pret tām, nav pamats pieņēmumam, ka atbildētāja nesaņem tehniskās apsardzes pakalpojumus.

Sekojot atbildētājas loģikai, pārējiem dzīvokļu īpašniekiem vajadzētu atteikties veikt daļu apsaimniekošanas maksas, jo tie nesaņem pilnu pakalpojumu, ņemot vērā, ka pie katra no to īpašumu logiem nav novietota video novērošanas kamera, tā kā zagļi var ielauzties īpašumā arī nolaižoties no jumta.

[6.3.4] Lietas materiālos nav pierādījumu tam, ka atbildētāja laikā no 2019.gada, iegūstot īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, līdz civillietas ierosināšanai, būtu vērsusies pie apsaimniekotāja ar priekšlikumiem vai ieteikumiem uzlabot vai veikt izmaiņas tehniskās apsardzes sistēmā, ja principā tehniskās apsardzes pakalpojuma veids pēc būtības atbildētāju apmierina, bet viņas ieskatā netiek sniegts pilnvērtīgi.

Likumā ir noteikta kārtība, kādā tiek pieņemti lēmumi attiecībā uz kopīpašumu. Nav šaubu, ka var veidoties situācijas, kad daļa no īpašniekiem nepiekrīt un var būt neapmierināti saistībā ar kāda lēmuma pieņemšanu. Taču tamdēļ īpašniekiem ir tiesības iesaistīties šo lēmumu pieņemšanā.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajai kārtībai, atbildētājai nav liegts izmantot savas tiesības ierosināt dzīvokļu īpašniekus pieņemt lēmumu par kādu no jautājumiem, kas saistīts ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu.

[6.4] Ar 2009.gada 1.oktobra dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pilnvarojuma līgumu noteikts, ka papildu drošības pasākumi tiek nodrošināti, arī izmantojot sarga dežūras mājā.

[6.4.1] Līguma 2.1.1.punktā ir noteikts, ka apsaimniekotājs nodrošina pienācīgi apmācīta sarga dežūras.

[6.4.2] Gramatiski interpretējot šo līgumā noteikto punktu, tas nozīmē, ka personai, kas veic šos pienākumus, nav nepieciešams apsardzes sertifikāts. Lietā nav pierādījumu, ka personas veiktu darbības, kurām būtu nepieciešams apsardzes sertifikāts, tāpēc nav pamata runāt par personas, kas veic šo uzraudzību atbilstību apsardzes darbības likumam. Turklāt pieņēmums, ka personai, uzraugot teritoriju, primāri ir nepieciešama fiziskā sagatavotība, vērtējams kritiski. Uzraudzība var izpausties dažādi un atkarībā no pušu savstarpējām līgumiskajām attiecībām. Šajā gadījumā dežurants uzrauga tehnisko apsardzes iekārtu un nodrošina apmeklētāju iekļūšanu īpašumā un izkļūšanu, tādējādi nodrošinot kārtību apsaimniekojamajā ēkā. Ņemot vērā tehniskās apsardzes veidu, uzraugot videokameras, dežurants arī var kontrolēt personu pārvietošanos īpašumā ne tikai konkrētajā brīdī, bet arī vēlāk, noskatoties video novērošanas kameru ierakstus.

Secināms, ka dzīvojamās mājas dežurantu sniegtie pakalpojumi ir nepieciešami dzīvojamās mājas uzturēšanai, tādējādi nav pamata atbildētājas iebildumiem, ka tā nesaņem arī šo pakalpojumu, jo viņas nekustamā īpašuma ieejas durvju atrašanās vietas dēļ, nav nepieciešama vārtu atvēršana.

[6.5] Tiesas kolēģija atbildētājas argumentus attiecībā uz to, ka ir apšaubāma sniegto apsardzes pakalpojumu kvalitāte, jo tie tiek apvienoti ar sanitārajiem pakalpojumiem, uzskata par nepamatotiem. Lietas materiālos nav dežurējošo personu dienas darba plānu, līdz ar to nav pamata konstatēt, ka sanitārie darbi tiek apvienoti ar nekustamā īpašuma uzraudzību. Tie var tikt veikti, arī notiekot personu, kas veic nekustamā īpašuma uzraudzību, maiņai. Turklāt nav iespējams konkrēti noregulēt attiecīgo sanitāro darbu veikšanas laikus to specifikas dēļ. Piemēram, ņemot vērā, ka tie ir atkarīgi no laika apstākļiem. Sniegs var sākt snigt pa dienu un to var nākties tīrīt vakarā, vai arī pa nakti pēc lietus ir bijis sals, līdz ar to no rīta jānodrošina pēc iespējas drošāki pārvietošanās apstākļi. Lietas materiālos arī nav izteiktu pretenziju no dzīvokļu īpašniekiem par dežurantu darbu.

[6.6] Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 9.punktu un trešo daļu atbildētājai kā nekustamā īpašuma /adrese A/, īpašniecei ir saistošs gan Dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas un pilnvarojuma līgums (*lietas 21.–29.lapa*), gan dzīvokļu īpašnieku kopības 2017.gada 12.janvāra lēmums un ar to noteiktais pārvaldīšanas izdevumu apmērs 1,27 *euro* (*lietas 30.lapa*).

Atbildētāja ir izteikusi pretenzijas tikai attiecībā uz apsaimniekošanas maksas apmēru, iesniedzot lūgumu sniegt paskaidrojumus par rēķinos norādīto apsaimniekošanas maksas tarifa likmi (*lietas 55.–56.lapa*).

Nav izšķirošas nozīmes kādu apmēru no šiem izdevumiem veido apsardzes pakalpojumi, jo kā jau iepriekš minēts, šie pakalpojumi tiek nodrošināti, līdz ar to atbildētājai ir jāveic samaksa par 1m^2 1,27 *euro* apmērā.

Atbilstoši zemesgrāmatas apliecībai atbildētājas nekustamā īpašuma platība, par kuru maksājami pārvaldīšanas izdevumi, ir 156,3 m^2. Tādējādi, veicot matemātiskos aprēķinus, apsaimniekošanas maksa mēnesī ir 198,50 *euro*.

No lietas materiāliem pievienotajiem maksājuma uzdevumiem redzams, ka atbildētāja par laiku no 2019.gada februāra līdz 2020.gada janvārim, ieskaitot, ir veikusi daļēju pārvaldīšanas izdevumu maksu, kopā – 1986,34 *euro* (*lietas 33.–54.lapa*).

Savukārt no maksājuma uzdevumiem par laiku no 2020.gada februāra līdz augustam, ieskaitot, ir redzams, ka atbildētāja ir veikusi pārvaldīšanas izdevumu maksu, aprēķinot par 1m^2 – 0,37830 *euro* (*lietas 109.–123.lapa*). Tādējādi apsaimniekošanas maksu katru mēnesi par 156,3 m^2 ,veicot 59,13 *euro* apmērā.

Prasītāja, atskaitot atbildētājas daļēji veiktos maksājumus, lūdz piedzīt no atbildētājas neapmaksāto pakalpojumu daļu – 2616,78 *euro* (1029,21+1587,57) par laiku no 2019.gada februāra līdz 2020.gada augustam, ieskaitot (*lietas 33.–54.lapa un 109.–123.lapa)*, kā arī likumiskos procentus 95,25 *euro*.

Izrakstītie rēķini ietver arī pakalpojumus par notekūdeņiem un apdrošināšanu. Kaut arī atbildētāja spriedumu ir pārsūdzējusi pilnā apmērā, apelācijas sūdzība nesatur argumentus kāpēc spriedums un prasība būtu nepamatota daļā par minēto summu piedziņu. Līdz ar to tiesas kolēģija uzskata, ka minētās summas piedzenamas pilnā apmērā, jo atbilst apsaimniekošanas un pilnvarojuma līguma tvērumam.

Tādējādi izvērtējot iesniegtos aprēķinus tiesas kolēģija secina, ka aprēķins ir veikts korekti, likme 1,27 *euro* ir sareizināta ar kvadrātmetru skaitu un attiecīgo mēnešu skaitu. No iegūtās summas ir atņemti visi atbildētājas par šo laika periodu veiktie maksājumi.

Ņemot vērā minēto, tiesas kolēģija atzīst par pamatotu prasītājas prasību par pārvaldīšana izdevumu parāda 2616,78 *euro* un likumisko procentu 95,25 *euro* piedziņu.

[7] Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Līdz ar to no atbildētājas prasītājas labā piedzenama valsts nodeva par prasības pieteikuma un prasības papildinājumu iesniegšanu – 409,69 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi – 5,47 *euro*.

[7.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunkta nosacījumiem atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 *euro*, nosakāmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

No lietas materiāliem izriet, ka prasītājai ir radušies ar juridiskās palīdzības sniegšanu saistīti izdevumi – 363 *euro* (*lietas 134.–136.lapa*).

Tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājas izdevumi advokāta palīdzības samaksai atbilst iepriekš minētajā likuma normā noteiktajam atlīdzināmo izdevumu apmēram.

[7.2] No atbildētājas prasītājas labā piedzenami pēdējās samaksātie tiesāšanās izdevumi kopā 778,16 *euro* (409,69 *euro* + 5,47 *euro* + 363 *euro* = 778,16 *euro*).

[8] Atbilstoši Civilprocesa likuma 195.panta noteikumiem, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, norādāmas prasītāja tiesības par laiku no sprieduma stāšanās spēkā līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6 % gadā no parāda pamatsummas.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu tiesas kolēģija nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildīšanai – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

[10] Ņemot vēra visu iepriekš minēto, tiesas kolēģija atzīst, ka prasība ir apmierināma pilnīgi, līdz ar to atbildētājas apelācijas sūdzībā norādītie

argumenti apstiprinājumu nav guvuši. Pirmās instances tiesa, apmierinot prasību, sniegusi pamatotu lietas apstākļu un pierādījumu vērtējumu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432., 434.pantu Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

apmierināt pilnīgi sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/" prasību.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, labā parādu – 2616,78 *euro*, likumiskos procentus 95,25 *euro* par laika periodu no 2019.gada februāra līdz 2020.gada janvārim.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, labā, tiesāšanās izdevumus 778,16 *euro* (septiņi simti septiņdesmit astoņi *euro*, 16 centi), nosakot, ka piedzītā summa pārskaitāma uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/", norēķinu kontu Nr./numurs C/, akciju sabiedrība "Swedbank".

Noteikt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/nosaukums/" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no /pers. A/ likumiskos 6 % gadā no piedzītās, bet neatmaksātās pamatparāda summas.

Noteikt labprātīgā sprieduma izpildes termiņu – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Senāta Civillietu departamentam, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot Augstākās tiesas depozītu kontā drošības naudu 300 *euro* (trīs simti *euro*).

Tiesnese	Lelde Grauda
Tiesnese	Santa Sondare
Tiesnesis	Arnis Dundurs