Lietas Nr.C69261521
ECLI:LV:KUAT:2022:1123.C69261521.7.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Liepājā 2022.gada 23.novembrī

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnese Linda Vēbere
tiesneses Rita Vīva un Liena Jansone

izskatīja rakstveida procesā civillietu īpašnieku biedrības „Siļķu 18" prasībā pret SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs" par pienākuma uzlikšanu nodot ar mājas pārvaldīšanu saistītās lietas sakarā ar SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs" apelācijas sūdzību par Kurzemes rajona tiesas 2022.gada 8.jūlija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2021.gada 7.maijā īpašnieku biedrība „Siļķu 18" cēlusi tiesā prasību pret SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs" par pienākuma uzlikšanu.

[1.1] Prasībā pieteikti divi prasījumi.

[1.1.1] Uzlikt atbildētājai pienākumu ar nodošanas-pieņemšanas aktu nodot prasītājai dzīvojamās mājas /adrese/ (turpmāk – Dzīvojamā māja) lietvedību un saistītas lietas:

1) ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas-pieņemšanas aktā norādīto dienu;
2) neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, tajā skaitā naudu, u.c.) uz nodošanas-pieņemšanas akta parakstīšanas dienu;
3) pārvaldīšanas laikā par Dzīvojamās mājas īpašnieku līdzekļiem iegūto mantu un pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu;
4) uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības;
5) citas saistības un lietas saskaņā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

[1.1.2] Izprasīt no atbildētājas pilnu informāciju par parādu atbildētājai par līdz 2016.gada 1.jūlijam dzīvojamās mājas pārvaldnieka veiktām samaksām komunālo pakalpojumu sniedzējiem, aprēķinātiem nokavējuma procentiem kopējā summā 2534,31 EUR.

[1.2] Prasībā norādīts uz šādiem faktiskajiem apstākļiem.

[1.2.1] 2012.gada 30.novembrī prasītāja kā kopības pilnvarotā persona noslēdza Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (turpmāk – Pārvaldīšanas līgums) ar atbildētāju.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmajai daļai un Civillikuma 2289.pantam šis līgums uzskatāms par pilnvarojuma līgumu.

[1.2.2] Dzīvokļu īpašnieki nebija apmierināti ar atbildētājas sniegto pakalpojumu, tādēļ prasītājas valde 2020.gada 14.oktobrī ierosināja veikt īpašnieku aptauju, kura tika organizēta laika periodā no 2020.gada 15.oktobra līdz 28.oktobrim.

2020.gada 2.novembrī sastādīts balsošanas protokols, kurā norādīti aptaujas rezultāti – 57,14 % no dzīvokļu īpašniekiem nolēma:

1) lauzt Pārvaldīšanas līgumu ar atbildētāju no 2021.gada 1.janvāra;
2) nodot prasītājai Dzīvojamās mājas un tai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības;
3) noslēgt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar prasītāju;
4) pilnvarot prasītājas valdi noslēgt uzdevuma izpildei nepieciešamos līgumus.

[1.2.3] Prasītāja 2020.gada 11.novembrī iesniedza atbildētājai brīdinājumu par Pārvaldīšanas līguma laušanu, pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu ar 2021.gada 1.janvāri.

Kopā ar brīdinājumu tika iesniegts dzīvokļu īpašnieku 2020.gada 2.novembra balsošanas protokols un aptaujas anketas.

[1.2.4] 2020.gada 14.decembrī prasītāja ar 48 dzīvokļu īpašniekiem (68,57 % no dzīvokļu īpašnieku kopējā skaita) noslēdza dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Līgums stājās spēkā 2021.gada 1.janvārī un ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

[1.2.5] 2020.gada 14.decembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā kopība deleģēja prasītāju kā pārvaldnieci slēgt nodošanas-pieņemšanas aktu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesību un attiecīgo dokumentu pārņemšanu.

[1.2.6] 2020.gada 9.decembrī saņemta atbilde no atbildētājas, kurā atteikts nodot prasītājai ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītās lietas, kā arī izvirzīja savus nosacījumus – prasītājai ir jāpārņem komunālo pakalpojumu parāds, ko atbildētāja samaksājusi no saviem pārvaldīšanas pakalpojumu ieņēmumiem.

Turpmākā sarakste ar atbildētāju norāda, ka atbildētāja izvirza vēl citas prasības: jāiesniedz aptaujas anketu oriģināli un prasītājas pilnvarojums pārņemt mājas lietas.

[1.3] Prasība pamatota ar to, ka dzīvokļu īpašnieku kopība, veicot aptauju, atsauca atbildētājai doto apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pilnvarojumu. Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma (turpmāk – Pārvaldīšanas likums) 17.[1]panta otrajai daļai atbildētājai tika izsniegts brīdinājums par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu, līdz ar ko Pārvaldīšanas likuma 12.panta trešā daļa un 17.[1]panta normas imperatīvi noteic atbildētājas pienākumu mēneša laikā nodot dzīvojamās mājas īpašniekam ar mājas pārvaldīšanu saistītās lietas un finanšu līdzekļus.

[2] Atbildētāja iesniegusi rakstveida paskaidrojumus uz prasību, izvirzot konkrētus iebildumus.

[2.1] Pārvaldnieka maiņa un pārvaldīšanas tiesību nodošana nav apspriežama pēc pilnvarojuma līguma noteikumiem, bet gan pēc speciālo tiesību normām, kas ietvertas Pārvaldīšanas likumā.

[2.2] Tā kā Pārvaldīšanas līgumu atbildētāja noslēdza ar mājas īpašniekiem, nevis ar prasītāju, tad atbildētājai ir saistības un pienākumi tikai pret īpašniekiem, nevis prasītāju.

[2.3] Prasītājas iesniegtie dokumenti par pārvaldnieka maiņu neatbilst normatīvajiem aktiem, kas regulē dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, uzturēšanu un lēmumu pieņemšanas kārtību.

[3] Ar Kurzemes rajona tiesas 2022.gada 8.jūlija spriedumu prasība apmierināta par šī sprieduma 1.1.1.punktā minēto prasījumu, bet tiesvedība izbeigta par šī sprieduma 1.1.2.punktā minēto prasījumu, jo to prasītāja neuzturēja.

Ar spriedumu rezolutīvo daļu atbildētājai uzlikts par pienākumu ar nodošanas-pieņemšanas aktu nodot prasītājai kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, apsaimniekotājai (2020.gada 14.decembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums) mājas lietvedību un ar to saistītās lietas (tai skaitā: ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas-pieņemšanas dienu, neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus), iegūto mantu uz pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu, uz pārvaldīšanas tiesību pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieku saistības).

[3.1] Tiesa nodibināja, ka starp pusēm nav strīda par vairākiem faktu apstākļiem.

[3.1.1] 2012.gada 30.novembrī prasītāja kā kopības pilnvarotā persona noslēdza Pārvaldīšanas līgumu ar atbildētāju, līgums atbilstoši tā 2.1 un 2.2 punktam ticis pagarināts.

Līgumā puses vienojušās, ka to var lauzt, ja tā lēmusi kopība, vismaz divus mēnešus iepriekš par to informējot pārvaldnieku.

No līguma izrietošās saistības un lietas nododamas atbilstoši nodošanas-pieņemšanas aktam.

[3.1.2] Laikā no 2020.gada 15.oktobra līdz 28.oktobrim dzīvokļu īpašnieki aptaujas veidā ar 57 % no dzīvokļu īpašnieku kopējā skaita nolēma lauzt Pārvaldīšanas līgumu, nodot Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības prasītājai, slēgt līgumu ar prasītāju par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

[3.1.3] Aptaujas rezultāti nav apstrīdēti Dzīvokļu īpašuma likuma noteiktajā kārtībā.

[3.1.4] 2020.gada 14.decembrī dzīvokļu īpašnieki un prasītāja noslēguši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.

[3.2] Izvērtējot tiesā celto prasību un atbildētājas iebildumus uz to, tiesa konstatēja, ka starp pusēm ir strīds par Pārvaldīšanas līguma laušanas un savstarpējo attiecību kārtošanas nosacījumu ievērošanu un tiesiskumu, proti, vai atbildētājai bija tiesisks pamats nenodot prasītājai mājas dokumentāciju un finanses.

Atbildētājs prasību neatzīst, jo par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu to informējusi prasītāja, kurai nebija dotas tādas tiesības, turklāt dzīvokļu īpašnieki protokolā nebija pilnvarojuši prasītāju pieņemt mājas dokumentāciju un finanses.

[3.3] Tiesa atzina, ka pušu savstarpējās attiecības regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un Dzīvokļu īpašuma likums.

[3.4] Tiesa konstatēja, ka pušu savstarpējās attiecībās nav ievērota normatīvajos aktos noteiktā precīza, subjektīvi neinterpretēta kārtība. Saņemot prasītājas paziņojumu, ka pilnvarojuma līgums tiek atsaukts un atbildētājai ir jānodod dokumentācija un finanses, tas pamatoti no atbildētāja nav bijis izpildāms.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 17.[1]panta noteikumi paredz, ka iepriekšējam pārvaldniekam ir jāsaņem pašu īpašnieku paziņojums par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu.

Tieši dzīvokļu īpašnieku kompetencē ir veikt minētās darbības, uz ko norāda arī Pārvaldīšanas likuma attiecīgās normas to sistēmiskā tulkojumā, kā arī likumdošanā noteiktais un faktiski esošais pārvaldnieka tiesiskais statuss.

Konkrētā gadījumā tiesa atzīst, ka īpašnieki bija pieņēmuši lēmumu par pilnvarojuma atsaukšanu atbildētājai, bet iztrūka īpašnieku paziņojums par minēto. Tā vietā paziņojumu atbildētājai nosūtīja prasītāja, kurai nebija dots šāds pilnvarojums.

Prasītāja var rīkoties, kā kopības pilnvarnieks, ievērojot kopības noteiktās pilnvarojuma robežas un likumā imperatīvi noteikto kopības ekskluzīvo kompetenci, vai arī kā pārvaldnieks, ja kopība ir nolēmusi pārvaldīšanas uzdevumu uzdot prasītājai.

Līdz ar ko secināms, ka 2020.gada 2.novembrī dzīvokļu īpašnieki nav lēmuši par pilnvarojumu prasītājai pārņemt Dzīvojamās mājas finanses, dokumentāciju un saņemt citu informāciju.

[3.5] Likums gan neparedz atsevišķu un speciālu pilnvarojumu pārņemt māju. To var izdarīt dzīvokļu īpašnieki, vai nu viņu pilnvarota persona, vai mājas pārvaldnieks. Minētais izriet no judikatūras un no likuma gramatiskā tulkojuma. Tomēr attiecībā pret pēdējo, pārvaldnieks var veikt šādu uzdevumu, ja tas ir dots pušu noslēgtajā līgumā.

2020.gada 14.decembrī dzīvokļu īpašnieki un prasītāja noslēguši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, taču īpašnieku pilnvarojumu pārņemt mājas dokumentāciju un finanses minētā līguma 2.2.7. un 2.2.8.punkti neaptver un tik plaši līgums nav tulkojams.

Līdz ar to tiesa secinājusi, ka ir izslēgta prasības apmierināšana uz sākotnēji izteiktā prasījuma pamata – 2020.gada 2.novembra dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemto lēmumu un 2020.gada 14.decembra līguma pamata.

[3.6] Tā kā dzīvokļu īpašnieku kopība 2021.gada 21.martā pieņēmusi lēmumu uzdot prasītājai celt prasību tiesā par Pārvaldīšanas līguma atzīšanu par izbeigtu un pienākuma uzlikšanu atbildētājai nodot dzīvokļu īpašniekiem ar mājas pārvaldīšanu saistītās lietas, tiesa secinājusi, ka minētais uzskatāms par dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumu prasītājai saņemt no atbildētājas ar Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu saistīto dokumentāciju, nomainot apsaimniekotāju.

[3.7] Prasības apmierināšanas pamatā tiesa likusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4.pantā noteikto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktības principu.

[4] Par pirmās instances tiesas spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja, pārsūdzot spriedumu prasības apmierinātajā daļā.

Apelācijas sūdzībā lūgts spriedumu tā pārsūdzētajā daļā atcelt, izskatīt lietu pēc būtības un noraidīt prasību.

[4.1] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta trešo daļu un 193.panta piekto daļu, jo spriedumā nav izvērtēti atbildētājas paskaidrojumi.

[4.2] Pārvaldīšanas līgumā bija noteikts, ka no tā var vienpusēji atkāpties vismaz divus mēnešus iepriekš par to rakstveidā brīdinot otru līdzēju.

[4.3] Pārvaldīšanas līgumā nav paredzēta kārtība to atcelt tiesas ceļā. Līguma daba neparedz tā atcelšanu, ceļot prasību tiesā. Atbildētāja brīdinājumu, ko būtu parakstījusi otra līguma puse – kopība, joprojām nav saņēmusi, tāpēc atbildētājai nav pamata nodot mājas lietas.

[4.4] Atbildētāja 2020.gada 11.novembrī no prasītājas saņēma brīdinājumu par pārvaldīšanas līguma laušanu, kuru bija parakstījusi prasītājas valdes priekšsēdētāja.

Atbildētāja secināja, ka kopības lēmumā (Dzīvojamās mājas 2020.gada 2.novembra īpašnieku aptaujas Nr.01/2020 balsošanas protokols) nav ietverts pilnvarojums prasītājai rīkoties kopības vārdā, līdz ar ko prasītājas parakstīts brīdinājums nav atbildētājai saistošs.

[4.5] Kopība dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar prasītāju noslēdza tikai 2020.gada 14.decembrī, t.i., pēc brīdinājuma izsniegšanas atbildētājai, līdz ar ko arī šis līgums nepiešķir prasītājai tiesības rīkoties kopības vārdā un uzdevumā.

[4.6] Spriedumu nevar pamatot arī ar 2021.gada 22.marta kopības lēmumu, jo tas pieņemts vairākus mēnešus pēc brīdinājuma nosūtīšanas un nav iespējams pilnvarot kādu veikt darbības ar atpakaļejošu spēku. Pilnvarojumam jābūt spēkā attiecīgās darbības izdarīšanas dienā.

[5] Prasītāja rakstveida paskaidrojumos uz apelācijas sūdzību norāda, ka to neatzīst un uzskata par nepamatotu.

[5.1] Pārvaldīšanas līgumā noteikts, ka puses domstarpības izskata tiesā, kā arī Civillikuma normas paredz saistību izbeigšanu ar spriedumu, tādejādi jebkura līguma daba paredz tā atcelšanu tiesas ceļā. Tā kā domstarpības neizdevās atrisināt pārrunu ceļā, tad kopība nolēma nodot strīda izskatīšanu tiesai un šo darbību veikšanai pilnvaroja prasītāju.

[5.2] Apelācijas sūdzībā nav apstrīdēts, ka Pārvaldīšanas līgums ir izbeigts un pilnvarojums atsaukts, kā arī fakts, ka kopība ir noslēgusi jaunu pārvaldīšanas līgumu ar prasītāju.

[5.3] 2021.gada 22.marta kopības lēmumā ir norādīta tā persona, kurai ir tiesības pārņemt no atbildētājas ar mājas apsaimniekošanu saistīto dokumentāciju, kā arī prasītājai deleģētas visas tiesības, kādas ar likumu ir piešķirtas kopībai.

[5.4] Atbildētājai par kopības pilnvarojumu prasītājai celt tiesā prasību un saņemt mājas lietas bija zināms jau tiesvedības laikā, tā tad atbildētājai

nebija nekādi šķēršļi noslēgt izlīgumu un nodot prasītājai ar mājas apsaimniekošanu saistītos dokumentus un finanšu līdzekļus, tādējādi izbeidzot strīdu.

[5.5] Saskaņā ar Civillikuma 1434.panta pirmo daļu kopība ar 2021.gada 22.marta lēmumu ir devusi apstiprinājumu prasītājas uzsāktajām darbībām pārņemt mājas lietas no atbildētājas.

[6] Apelācijas tiesa, pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu, 2022.gada 5.septembrī nolēma lietu izskatīt rakstveida procesā, tādēļ lietas dalībniekiem tika dota iespēja iesniegt papildu paskaidrojumus rakstveidā.

Puses papildu paskaidrojumus lietā neiesniedza.

Motīvu daļa

[7] Tiesas kolēģija, izvērtējusi pušu paskaidrojumus un pārbaudījusi lietā iesniegtos pierādījumus, atzīst, ka prasība ir apmierināma.

[8] Tā kā Civilprocesa likuma 430.panta trešā daļa paredz, ka fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instancē nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā, tiesas kolēģija, izvērtējot apelācijas sūdzību, secina, ka strīds lietā nepastāv par atsevišķiem pirmās instances tiesā nodibinātajiem faktiem (sk. *šī sprieduma 3.1.punktu ar apakšpunktiem*), tādēļ tie netiek atkārtoti pārbaudīti.

[9] Vienlaicīgi tiesas kolēģija atzīst, ka ar pierādījumiem lietā tiek apliecināti vēl citi strīda pareizai atrisināšanai nepieciešami fakti.

[9.1] 2020.gada 11.novembrī atbildētāja saņēmusi rakstveida brīdinājumu no prasītājas, kurā norādīts, ka Pārvaldīšanas līgums tiek lauzts no 2021.gada 1.janvāra, pamatojoties uz Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku 2020.gada 2.novembra lēmumiem.

Brīdinājuma tekstu parakstījusi prasītājas amatpersona, vienlaicīgi ar brīdinājumu, atbildētājai nodots arī 2020.gada 2.novembra balsošanas protokols un anketu kopijas.

[9.2] Pārvaldīšanas likuma 12.panta ceturtā daļa nosaka, ka gadījumos, kad, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, ir strīds starp dzīvojamās mājas īpašnieku un pārvaldnieku par saistību un lietu pārņemšanu, līdzēju pienākums ir sastādīt domstarpību protokolu, norādot tajā savus viedokļus un to pamatojumu. Šādā gadījumā nodošanas-pieņemšanas aktu sastāda par lietām un saistībām, par kurām nav strīda.

Lietā šāds domstarpību protokols nav iesniegts, puses apliecina, ka tāds nekad nav sagatavots.

Atbildētāja, neapstrīdot, ka kopība tiesiskā ceļā un kārtībā ir lēmusi par pārvaldnieka maiņu, par ko atbildētāja ir saņēmusi 2020.gada 11.novembrī atbilstošu brīdinājumu, nepiekrīt lietu nodošanai, ceļot procedūras neievērošanas ierunu, jo uzskata, ka prasītājai uz brīdinājuma izsniegšanas brīdi nebija atbilstošs mājas kopības pilnvarojums.

[9.3] Ar dzīvokļu īpašnieku 2021.gada 22.marta lēmumu prasītājai uzdots pienākums iesniegt tiesā prasību par Pārvaldīšanas līguma atzīšanu par izbeigtu un pienākuma uzlikšanu atbildētājai nodot ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītās lietas, vienlaicīgi prasītāja pilnvarota pārstāvēt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses visās tiesu instancēs.

Pamatojoties uz šo kopības lēmumu, prasītāja 2021.gada 7.maijā cēlusi prasību tiesā.

Prasības pieteikumā skaidri un nepārprotami ir norādīts, ka prasība tiek celta dzīvokļu īpašnieku (kopības) vārdā.

[10] Rakstveida paskaidrojumi uz prasību (sk. *šī sprieduma 2.punktu*) un apelācijas sūdzības saturs norāda uz to, ka atbildētāja neatzīst prasību tādēļ, ka prasītājai nav prasījuma tiesības pret atbildētāju.

Iepriekš minēto apsvērumu kontekstā ir sniedzama atbilde uz tiesību jautājumu, uz kuru, ņemot vērā apelācijas sūdzības argumentus un tiesā celtās prasības juridisko pamatu, jāatbild šajā lietā, proti, vai prasītājai kā dzīvokļu īpašnieku biedrībai ir tiesības prasīt uzlikt atbildētājai konkrētu tiesisko pienākumu. Jautājums ir jāskata dzīvokļu īpašnieku kopības un pārvaldnieka savstarpējo tiesisko attiecību ietvarā. Tiesai, izskatot lietu, jānoskaidro, vai prasība celta dzīvokļu īpašnieku kopības labā un vārdā, vai arī prasītājai ir savas patstāvīgas prasījuma tiesības, vai arī prasītāja ir cēlusi prasību bez aktīvas leģitimācijas un lietā izbeidzama tiesvedība saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 2.punktu.

Tiesas kolēģija atzīst, ka izskatāmā prasība ir celta Dzīvojamās mājas kopības vārdā un interesēs.

[10.1] No Civilprocesa likuma 1.panta pirmās daļas un 127.panta pirmās daļas tiesību normām izriet, ka civilprocesuālajā kārtībā tiek izskatīti strīdi par civilajām tiesībām.

Indivīda subjektīvo tiesību (civilo tiesību) aizsardzībai Civilprocesa likuma 1.panta pirmās daļas aspektā civilajā tiesvedībā tiek piemēroti atbilstoši šo tiesību aizsardzības līdzekļi, tajā skaitā, piespriešana izpildīt konkrētu pienākumu.

No materiālām tiesību normām izriet arī prasību priekšmeti, kas savukārt noteic konkrētās prasības veidu. Prasības priekšmets ir tās apstrīdētās tiesības, tiesiskās attiecības, kas pastāv starp prasītāju un atbildētāju un kuru esamību vai neesamību prasītājs lūdz tiesu konstatēt un arī aizsargāt.

Tiesisko interesi atzīst tad, ja tiesiskās attiecības sakarā pastāv nenoteiktība, kas personas tiesisko stāvokli apdraud vai aizskar, un ar spriedumu šī nenoteiktība var tikt novērsta.

[10.2] Kā atzīts juridiskajā literatūrā, lai prasība būtu pamatota, nepieciešams: 1) no vienas puses, lai prasītājam būtu materiāla tiesība, kuras aizsardzību vai atjaunošanu viņš grib panākt (*legitimatio activa*); 2) no otras puses, lai prasībai būtu iemesls, proti, prasītāja tiesība būtu pārkāpta no atbildētāja puses (*causa proxima agendi legitimatio passiva*). Prasība kļūst nepieciešama tad, kad tiesība izkustināta no mierīgā līdzsvara stāvokļa, kad starp tiesību faktisko stāvokli šinī momentā un to stāvokli, kādam viņam jābūt, izceļas konflikts (sk. *Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 303.lpp.*).

Tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājs ir pierādījis Dzīvojamās mājas kopības kā patstāvīga tiesību subjekta tiesību un ar likumu aizsargāto interešu esamību, kuru aizsardzībai tiek celta prasība. Mājas kopībai, pārņemot mājas pārvaldīšanu, ir tiesības pārņemt visas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības un visus neizlietotos uzkrājumus, kā arī visu lietvedību, kas attiecas uz šīm mājas saistībām.

[10.3] Senāts paplašinātā sastāvā 2019.gada 12.decembrī taisīja spriedumu lietā Nr.SKC-109/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S), kurā atzina dzīvokļu īpašnieku kopības tiesībspēju. Pamatojoties uz normatīvo aktu sistēmisku un teleoloģisku iztulkojumu, Senāts secināja, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā.

Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci noteic Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmā un otrā daļa. Dzīvokļu īpašnieku kopība kā patstāvīgs tiesību subjekts pastāv ar mērķi īstenot dzīvokļu īpašnieku kopīgās intereses, kas pamatā saistītas ar dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošās daļas izmantošanu un dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

Noskaidrojot tiesisko attiecību ietvaru konkrētajā lietā, jāņem vērā, ka dzīvokļa īpašumos sadalītu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzdevuma uzdošana pārvaldniekam, uzdodot veikt visas vai atsevišķas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības, ir dzīvokļu īpašnieku kopības ekskluzīvajā kompetencē (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 8.punktu*), turklāt pārvaldīšanas līgumu ar pārvaldnieku, kuram tiek uzdots pārvaldīšanas uzdevums, slēdz dzīvokļu īpašnieku kopība.

Līgums ar prasītāju noslēgts tikai 2020.gada 14.decembrī. Līguma 7.1.punktā noteikts, ka tas stājas spēkā ar tā parakstīšanas dienu, bet savu darbību prasītāja kā pārvaldnieks uzsāk ar 2021.gada 1.janvāri.

Šis līgums paredz, ka īpašnieki uzdevuši un pilnvarojuši prasītāju pārstāvēt īpašnieku intereses jautājumos, kas saistīti ar Dzīvojamās māja pārvaldīšanu (līguma 2.2.7.punkts).

Tātad šis līgums nepiešķīra prasītājai tiesības 2020.gada 11.novembrī nosūtīt atbildētājai brīdinājumu, bet noteikti piešķīra prasītājai tiesības celt tiesā konkrēto prasību, turklāt ne savās, bet dzīvojamās mājas kopības vārdā un interesēs.

[10.4] Papildus ir jāņem vērā tas, ka kopība savu gribu saņemt ar Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu saistītās lietas ir paudusi atkārtoti (sk. *šī sprieduma 9.3.punktu*), izdodot īpašu pilnvarojumu prasītājai.

Šajā lēmumā skaidri un nepārprotami pausta dzīvokļu īpašnieku griba aizsargāt savas kā kopības materiāltiesiskās intereses.

[10.5] Dzīvokļu īpašnieku biedrības attiecības ar dzīvokļu īpašnieku kopību var būt divējādas: tā var rīkoties kā kopības pilnvarnieks, ievērojot kopības noteiktās pilnvarojuma robežas un likumā imperatīvi noteikto kopības ekskluzīvo kompetenci, vai arī kā pārvaldnieks, ja kopība ir nolēmusi pārvaldīšanas uzdevumu uzdot dzīvokļu īpašnieku biedrībai (sk. *Senāta 2020.gada 5.maija sprieduma lietā Nr.SKC-172/2020 (* ECLI:LV:AT:2020:0505.C29418417.9.S) *8.punkts*).

Izskatāmajā lietā tiek nodibināts, ka prasītāja kā īpašnieku biedrība nav cēlusi prasību savā vārdā, bet gan ievērojot kopības noteiktās pilnvarojuma robežas. Minēto apstākli nav ņēmusi vērā pirmās instances tiesa, uz ko norāda sprieduma motīvu daļa, kas satur savstarpēji pretrunīgas atziņas. No sprieduma nav saprotams, pamatojoties konkrēti uz kādu materiālo tiesību normu prasība tikusi apmierināta.

[11] Fakts, ka atbildētāja 2020.gada 11.novembrī saņēma brīdinājumu par Pārvaldīšanas līguma izbeigšanu un sev dotā pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu ar 2021.gada 1.janvāri no subjekta, kuram nebija tiesības (pilnvarojums) šādu brīdinājumu parakstīt, nenozīmē, ka tiesā celtā prasība var tikt noraidīta.

Prasība tiek celta uz tiem pamatiem, ka atbildētāja nav izpildījusi ar likumu tai uzlikto pienākumu.

[11.1] Tā kā strīds nepastāv par to, ka Dzīvojamās mājas kopība jau 2020.gada 2.novembrī lēma par atbildētājai dotā uzdevuma atsaukšanu, tad atbildētājai šis lēmums ir obligāti saistošs, attiecīgi atbildētājai bija pienākums rīkoties atbilstoši normatīvo aktu regulējumam.

Pārvaldīšanas likuma (redakcijā, kas bija spēkā no 2020.gada 1.jūlija līdz 2021.gada 19.janvārim) 17.[1]pants nosaka kārtību, kādā jānotiek pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanai: 1) kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā – dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas uzdevumu atsauc, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumu; 2) par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu dzīvojamās mājas īpašnieks informē pārvaldnieku, nosūtot attiecīgu paziņojumu ierakstītā vēstulē. Paziņojumā norāda datumu, ar kuru pārvaldīšanas uzdevums tiek atsaukts; 3) no pārvaldīšanas līguma izrietošās pušu tiesiskās attiecības izbeidzas vienu mēnesi pēc tam, kad nosūtīts paziņojums par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts cits termiņš.

Nav strīda par to, ka normatīvie akti uzliek pienākumu tieši dzīvojamās mājas īpašniekam informēt pārvaldnieku par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu, un brīdinājums, ko atbildētāja 2020.gada 11.novembrī saņēmusi no prasītājas, neatbilst šīm prasībām, jo uz to brīdi kopība nebija izdevusi attiecīgu pilnvarojumu prasītājai.

[11.2] Viens no Pārvaldīšanas likuma mērķiem ir nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību (Pārvaldīšanas likuma 2.panta pirmās daļas 43.punkts). Šī mērķa sasniegšana tieši atkarīga no jēgpilna un saturiska pārvaldnieku maiņas procesa, jo formāla pieeja lietu nodošanas procesam pārvaldnieku maiņas gadījumā, nenoliedzami var radīt „pārrāvumus" vai neskaidrības mājas pārvaldīšanas procesā.

Izskatāmajā lietā izveidojusies tieši šāda likuma garam un jēgai neatbilstoša situācija, jo tiesības lemt par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ir tikai un vienīgi dzīvojamās mājas kopībai, kura jau 2020.gada 2.novembrī ir lēmusi par to, ka ar 2021.gada 1.janvāri bija jānotiek pārvaldīšanas uzdevuma pārejai no atbildētāja uz prasītāju, bet normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā joprojām nav notikusi lietu nodošana.

Pārvaldīšanas likuma 12.panta trešā daļa paredz, ka, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi, ar nodošanas-pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam:

1) saskaņā ar šā panta otro daļu viņam nodoto lietvedību;

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

3) neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, tajā skaitā naudu, u.c.) uz nodošanas-pieņemšanas 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.

Ar nododamo lietvedību Pārvaldīšanas likuma 12.panta otrās daļas izpratnē saprot:

1) mājas lietu vai atsevišķus tās dokumentus;

2) dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumus jautājumos, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu;

3) citas lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Neapstrīdot faktu, ka pārvaldīšanas tiesiskās attiecības starp atbildētāju un Dzīvojamās mājas kopību ir izbeigušās 2021.gada 1.janvārī, atbildētāja bez jebkāda tiesiska pamata neizpilda no Pārvaldīšanas likuma 12.panta trešās daļas izrietošo konkrēto pārvaldnieka pienākumu, tādēļ prasība ir apmierināma.

Skaidrojot Pārvaldīšanas likuma 12.panta trešās daļas saturu, Senāts atzinis, ka pārvaldnieks vairs nepilda Pārvaldīšanas likumā paredzētās darbības, jo, beidzot pildīt pārvaldnieka pienākumus, pārvaldnieks nodod ne tikai dokumentus, mantu un neizlietotos uzkrājumus, bet arī uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka (arī dzīvokļa īpašnieka) saistības (sal. *Augstākās tiesas 2018.gada 17.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-271/2018 (* ECLI:LV:AT:2018:1217.C30655515.1.S) *7.8.punktu*).

[12] Procesuālie noteikumi par lietas izskatīšanas robežām apelācijas instances tiesā saistoši ietekmē gan lietas dalībniekus, gan tiesu. Kā jau norādīts iepriekš, lietas izskatīšanas ietvaru apelācijas instances tiesā nosaka prasības pieteikums, pirmās instances tiesas spriedums, apelācijas, kā arī pretapelācijas sūdzība, ja tāda ir iesniegta. Ne vienas, ne otras puses argumenti, kas nekorelē ar prasības pieteikumu (pamatu, priekšmetu), pirmās instances tiesas spriedumu tā pārsūdzētajā daļā un apelācijas sūdzību, tiesai nav jāvērtē, jo uz to tiesai nav likumā balstīta pilnvarojuma (sk. *Senāta 2022.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-128/2022 (* ECLI:LV:AT:2022:0616.C29522018.14.S) *7.2.punktu*).

Nedz rakstveida paskaidrojumos uz prasību (sk. *šī sprieduma 2.punktu*), nedz pirmās instances tiesas sēdē atbildētājas pilnvarotās personas nav izvirzījuši tādu iebildumu uz prasību, kāds tiek iekļauts apelācijas sūdzībā (sk. *šī sprieduma 4.2.punktu*).

Gadījumā, ja apelācijas tiesa pievērstos tāda atbildētāja iebilduma uz tiesā celto prasību pārbaudei, kurš nav ticis izvirzīts un pārbaudīts pirmās instances tiesā, tiktu pārkāptas procesuālo tiesību normas par lietas izskatīšanas robežām apelācijas instances tiesā, kā arī pušu līdztiesības princips.

Pamatojoties uz minēto, tiesas kolēģija secina, ka nav pamata spriedumā ietvert argumentus attiecībā uz to, ka brīdinājumu atbildētāja saņēmusi 2020.gada 11.novembrī, lai gan Pārvaldīšanas līguma 10.2.punkts paredz, ka īpašnieki var to lauzt, vismaz divus mēnešus iepriekš par to informējot pārvaldnieku.

Vienlaicīgi tiesas kolēģija atzīst, ka apstāklim, ka pārvaldīšanas uzdevums atsaukts ar 2021.gada 1.janvāri un informatīvu paziņojumu par to atbildētājs saņēmis tikai 2020.gada 11.novembrī (divu mēnešu termiņš nav ievērots), nav izšķirošas nozīmes izskatāmajā lietā, ņemot vērā šī sprieduma 11.2.punktā minētos apsvērumus.

[13] Apelators pilnīgi pamatoti apgalvo un lietā par to strīda nav, ka Pārvaldīšanas līgumā nav paredzēta kārtība kā to atcelt tiesas ceļā.

Taču, atbildot uz konkrēto apelācijas sūdzībā izteikto apsvērumu (sk. *šī sprieduma 4.3.punktu*), tiesas kolēģija norāda, ka ar tiesā celto prasību netiek celta līguma atcelšanas prasība. Attiecībā uz daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu ir speciālo tiesību normas, kurās ietverti konkrēti šīm tiesiskajām attiecībām piemērojamie tiesību principi, arī pārvaldīšanas tiesisko attiecību izbeigšanās kārtību regulē speciālo tiesību normas (sk. *šī sprieduma 11.1.punktu*).

[14] Apgalvojums, ka pirmās instances tiesa nav izvērtējusi atbildētājas iebildumus uz prasību (sk. *šī sprieduma 4.1.punktu*), ir nepamatots, jo negūst apstiprinājumu faktos balstītā informācijā. Pirmās instances tiesas sprieduma motīvu daļa satur atbildētājas iebildumu analīzi, turklāt pirmās instances tiesa faktiski tos atzinusi par pamatotiem (sk. *šī sprieduma 3.4.punktu*).

[15] Apelācijas sūdzībā izteikts apgalvojums, ka spriedumu nevar pamatot ar 2021.gada 22.marta kopības lēmumu, jo tas pieņemts vairākus mēnešus pēc brīdinājuma nosūtīšanas un nav iespējams pilnvarot kādu veikt darbības ar atpakaļejošu spēku. Pilnvarojumam jābūt spēkā attiecīgās darbības izdarīšanas dienā (sk. *šī sprieduma 4.6.punktu*).

Šāds tiesību izpratnes ieskats neatbilst šī sprieduma 11.1.un 11.2.punktā izteiktajiem argumentiem par daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas pienākumu, kopības ekskluzīvajām tiesībām un pārvaldīšanas tiesisko attiecību tvērumu. Turklāt ir jāņem vērā, ka Civillikuma 1434.pants paredz, ka vēlāks apstiprinājums atzīstams par piekrišanu darbībai, kura jau veikta, uz ko pamatoti norādījusi prasītāja rakstveida iebildumos uz apelācijas sūdzību (sk. *šī sprieduma 5.5.punktu*).

[16] Apelācijas sūdzība nesatur nekādus iebildumus attiecībā uz pirmās instances tiesas sprieduma rezolutīvo daļu, līdz ar ko tiesas kolēģija secina, ka atbildētājai ir skaidrs un saprotams, konkrēti kāds tiesiskais pienākums tai tiek uzlikts.

Tā kā spriedumiem ir jābūt izpildāmiem, tad, ņemot vērā tiesā celtās prasības priekšmetu, ir pamats Civilprocesa likuma 197.panta piemērošanai, un ar spriedumu jānosaka termiņš, kādā atbildētājai jāveic konkrētas darbības.

Pamatojoties uz minēto, atbildētājai uzliekams pienākums mēneša laikā, skaitot no sprieduma spēkā stāšanās dienas, nodot prasītājai kā Dzīvojamās mājas kopības pilnvarniecei: mājas lietvedību un ar to saistītās lietas (tai skaitā: ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas-pieņemšanas dienu, neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus), pārvaldīšanas laikā par īpašnieku līdzekļiem iegūto mantu un pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu, uz pārvaldīšanas tiesību pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieku saistības.

[17] Ar spriedumu jāizlemj tiesāšanās izdevumu atlīdzināšanas jautājumi.

Prasītāja ir samaksājusi valsts nodevu par prasības celšanu 70 EUR (*lietas 12.lapa*) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus par tiesas dokumentu piegādāšanu 5,37 EUR (*lietas 13.lapa*).

Pirmās instances tiesa lēmusi, ka, neskatoties uz to, ka prasība tiek apmierināta, prasītājai nav atlīdzināmi tiesāšanās izdevumi. Prasītāja nav izmantojusi savas tiesības pārsūdzēt spriedumu šajā daļā, arī pretapelācijas sūdzība nav iesniegta, līdz ar ko apelācijas tiesai nav pamata Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas piemērošanai.

Atbildētāja ir samaksājusi valsts nodevu par apelācijas sūdzības iesniegšanu (*lietas 194.lapa*), taču šie izdevumi nav atlīdzināmi, jo prasība tiek apmierināta.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz augstāk minēto uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 204[1]., 430., 432., 434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

apmierināt īpašnieku biedrības „Siļķu 18" prasību pret SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs" par pienākuma uzlikšanu.

Uzlikt par pienākumu SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.42103004583, 30 (trīsdesmit) dienu laikā, skaitot no sprieduma spēkā stāšanās dienas, nodot īpašnieku biedrībai „Siļķu 18", reģistrācijas Nr.40008162654, kā dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarniekam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, lietvedību un ar to saistītās lietas:

1. ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas-pieņemšanas dienu;
2. neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus);
3. pārvaldīšanas laikā par īpašnieku līdzekļiem iegūto mantu un pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu;
4. uz pārvaldīšanas tiesību pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieku saistības.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Kurzemes apgabaltiesā.

Spriedums sastādīts 2022.gada 23.novembrī.

Tiesnese L.Vēbere
Tiesnese R.Vīva
Tiesnese L.Jansone

DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.