Lietas arhīva Nr. C-6565-22/23
ECLI:LV:RPT:2022:1026.C30419722.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2022.gada 26.oktobrī

Rīgas pilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese S. Meliņa
2022.gada 20.septembrī rakstveida procesā tiesas telpās Abrenes ielā 8, Rīgā izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret dzīvokļu īpašnieku biedrību „/Nosaukums A/" par pienākuma uzlikšanu izsniegt dokumentus

Aprakstošā daļa

2022. gada 28.februārī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā saņemts prasītājas /pers. A/ prasības pieteikums pret atbildētāju dzīvokļu īpašnieku biedrību „/Nosaukums A/" par pienākuma uzlikšanu izsniegt dokumentus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka /pers. A/ (pirms tam Gruzdeva) uz īpašuma tiesību pamata pieder trīs dzīvokļi dzīvojamā māja /adrese/, proti dzīvoklis nr./numurs/, dzīvoklis nr./numurs/. un dzīvoklis nr./numurs/.

Kopš 2015.gada 1.janvāra dzīvojamo māju /adrese/ pārvalda dzīvokļu īpašnieku biedrība „/Nosaukums A/".

Prasītāja kā dzīvokļu īpašnieks ilgstoši netika informēta par mājas /adrese/ pārvaldīšanas procesiem un pārvaldīšanas izdevumiem, dzīvokļu īpašnieku saistībām mājas pārvaldīšanai. Prasītājai netika sūtītas apsaimniekošanas tāmes un netiek sniegti pārskati par pārvaldnieka darbu. Prasītāja netiek informēta un netiek aicināta uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēm, viņai netek ziņots par pieņemtajiem kopības lēmumiem. Uz prasītājas pieprasījumiem pārvaldnieks nesniedz atbildes.

/pers. A/ 2022.gada 10.janvārī nosūtījusi pārvaldniekam pieprasījumu, lūdzot izsniegt dokumentus par mājas /adrese/ pārvaldīšanu.

Pārvaldnieks pieprasītos dokumentus nav izsniedzis, bet 26.01.2022 atbildes vēstulē norādījis, ka šobrīd normatīvie dokumenti neizvirza par pienākumu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai dzīvokļu īpašniekiem izsniegt dokumentus, dokumentu kopijas vai izrakstus. Informē, ka kaut kādu dokumentu kopijas dzīvokļu īpašnieku kopuma pilnvarotā persona izsniegs tikai tad, kad dzīvokļu īpašnieku kopums pieņems šādu lēmumu ar 51%". Atbildei pievienota kopības lēmuma neapliecināta kopija par uzkrājuma fondu jumta remontam. Taču pārējie pieprasītie dokumenti nav izsniegti.

No pārvaldnieka 26.01.2022 atbildes redzams, ka /pers. A/ atteikts izsniegt dokumentus tā iemesla dēļ, ka dokumentu izsniegšanai jāsaņem kopības atļauja, kas ir pretrunā Dzīvojamo māja pārvaldīšanas likuma normām par dzīvokļa īpašnieka tiesībām tikt informētam par mājas pārvaldīšanu.

Pie šādiem apstākļiem prasītāja 2022.gada 2.februārī atkārtoti vērsās pie pārvaldnieka ar lūgumu izsniegt dokumentus. Pēc atkārtota lūguma dokumenti netika izsniegti. Pārvaldnieks 2022.gada 8.februāra vēstulē norādījis, ka biedrība uzskata, ka biedrības administrācija ir atbildējusi uz 2022.gada 26.janvāra vēstuli.

Prasītāja uzskata, ka pārvaldnieka atbildes pēc būtības ir atteikums izsniegt pieprasītos dokumentus, kam nav tiesiska pamata. Citē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otro daļu, 15.panta pirmo daļu.

Attiecībās ar pārvaldnieku prasītāja ir patērētājs. Atbilstoši Eiropas Savienības tiesību sistēmā, tai skaitā Eiropas Savienības tiesas praksē nostiprinātajiem principiem, salīdzinājumā ar pakalpojumu sniedzēju, patērētāji atrodas nelabvēlīgākā situācijā, jo ir uzskatāmi par mazāk informēto, ekonomiski vājāko un juridiski mazāk pieredzējušo pusi (skatīt, piemēram, Eiropas Savienības Tiesas 2013. gada 3. oktobra sprieduma lietā C-59/12, Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs 35. punktu un 2010. gada spriedums apvienotajās lietās C-585/08 un C-144/09 Peter Pammer).

Līdz ar to pārvaldniekam, kā profesionālam tirgus dalībniekam, organizējot savu komercdarbību, tai skaitā īstenojot tiesiskās attiecības ar patērētājiem, ir pienākums nodrošināt atbilstošu normatīvo aktu prasību ievērošanu, kas netiek darīts.

Prasība pamatota ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14., 15.pantu, un tajā lūgts:

1. uzlikt par pienākumu dzīvokļu īpašnieku biedrībai „/Nosaukums A/" 10 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas izsniegt /pers. A/ dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanu tāmi par 2020.gadu, 2021.gadu un 2022.gadu, pārvaldīšanas līguma apliecinātu kopiju, pārskatu par dzīvokļu īpašnieku biedrībai „/Nosaukums A/" ieņēmumiem un izdevumiem - nodoto finanšu līdzekļu un mantas izlietošanu par 2020.gadu un 2021.gadu;
2. piedzīt no DZĪB „/Nosaukums A/" par labu /pers. A/ tiesāšanās izdevumus.

2022.gada 21.jūlijā tiesā saņemti atbildētāja rakstveida paskaidrojumi, kuros norāda, ka prasību neatzīst. Paskaidro, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otrajā daļā izvirzītā prasība sniegt informāciju nenozīmē to, ka atbildētājam ir jāizsniedz prasītājai kaut kādi dokumenti, kas satur konkrētu informāciju. Prasītāja nav sapratusi, ka starp terminiem „sniegt informāciju" un „izsniegt dokumentus" nevar vilkt vienlīdzības zīmi.

Citē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 8.pantu, Ministru kabineta noteikumu Nr.908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumu,, 27.punktu.

Ja prasītāja būtu ieradusies pie mājas lietas kārtotāja un būtu iepazinusies ar dokumentiem, tad līdz ar to viņa varētu realizēt savas tiesības, kuras ir uzrādītas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otro daļā.

Attiecībā par pieprasītām apsaimniekošanas tāmēm atbildētājs jau vairākkārt ir informējis prasītāju, ka šādas tāmes atbildētājam nav. Dzīvokļu īpašnieki ir apstiprinājuši savu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa tarifu savā kopsapulcē. Par šo tarifu tiek veiktas obligātās pārvaldīšanas darbības, kuras ir uzrādītas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otro daļā. Par šo tarifu netiek veikti nekādi plānveida remonta darbi. Dzīvokļu īpašnieki nolēma, ka no 2022.gada 1.janvāra tiek noteikts mērķa maksājums par jumtā remontu. Šī informācija 26.01.2022. rakstiski tika prasītajai sniegta.

Attiecībā par pārvaldīšanas līgumu prasītājai tika sniegta informācija, ka līguma slēgšana nav obligāts process. Citē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas

likuma 1.panta pirmās daļas 3., 5.apakšpunktu, 10.pantu, un norāda, ka d ar dzīvojamās mājas obligāto pārvaldīšanas darbību izpildi var nodarboties Dzīvojamās mājas īpašnieks (dzīvokļu īpašnieku kopums) pats vai to var caur līgumu uzdot veikt pārvaldniekam.

Prasītājai vairākkārt ir skaidrots, kad dzīvojamā mājā /adrese/ obligātās pārvaldīšanas darbības veic dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopums, kura vārdā darbojas DzĪB "/Nosaukums A/". Dzīvokļu īpašnieku kopums ar savu pilnvarnieku nav noslēdzis līgumu.

Šobrīd situācijā, kad dzīvokļu īpašnieku kopums nav noslēdzis līgumu ar pārvaldnieku, atbildētājs nav patstāvīgs subjekts, bet ir dzīvokļu īpašnieku kopuma pārstāvis (pilnvarnieks). Atbildētājs jebkurā situācijā nav patstāvīgs tiesību subjekts, bet tas pārstāv dzīvojamās mājas īpašnieku. Citē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmo daļu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15.panta otrā daļa uzliek pienākumu atbildētājam rakstveidā sniegt pārskatu par iepriekšējā gadā iztērētiem naudas līdzekļiem. Šajā gadījumā atbildētāja pienākums ir rakstveidā sagatavot atskaiti un izsniegt prasītājai. Šī prasība no atbildētāja puses ir izpildīta. Starp atbildētāju un prasītāju ir notikuši neskaitāmi tiesvedības procesi, kuru robežās /pers. A/ ir pieprasījusi, lai viņai izsniedz izdevumu pārskatu, ko atbildētājs ir izsniedzis.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15.panta otrā daļa uzliek pienākumu atbildētājam rakstveidā sniegt pārskatu, bet nenosaka, kādā termiņā šie pārskati ir jāiesniedz. Valsts ieņēmumu dienests 2022.gadā, sakarā ar COVID 19 situāciju valstī ir pagarinājis gada pārskatu iesniegšanas termiņu līdz 1.08.2022.gadam, līdz ar to arī dzīvokļu īpašniekiem gada pārskats par 2021.gadu tiks sagatavots un līdz 1. augustam 2022.gadam izsniegts. Pie šādiem apstākļiem nevar uzskatīt, ka prasītājai nav izsniegta atskaite par 2021.gadu, jo vēl nav iestājies termiņš šādas atskaites izsniegšanai

2022. gada 20.jūlijā lietas dalībnieki informēti, ka, pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu, lietas izskatīšana noteikta rakstveida procesā 2022.gada 20.septembrī.

Motīvu daļa

Tiesa, pārbaudot lietas materiālus, atzīst, ka prasība kā nepamatota ir noraidāma.

Lietā konstatēts, ka /pers. A/ (pirms tam – Gruzdeva) dzīvojamā māja /adrese/, uz īpašuma tiesību pamata nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr./numurs/, dzīvokli Nr. /numurs/. un dzīvokli Nr. /numurs/(lpp 11-13).

Lietā nav strīds, ka kopš 2015.gada 1.janvāra dzīvojamo māju /adrese/ pārvalda un apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku biedrība „/Nosaukums A/".

Prasītāja norādījusi, ka viņa kā dzīvokļu īpašniece ilgstoši netika informēta par mājas /adrese/ pārvaldīšanas procesiem un pārvaldīšanas izdevumiem, dzīvokļu īpašnieku saistībām mājas pārvaldīšanai, un cēlusi prasību, lūdzot uzlikt par pienākumu atbildētājai izsniegt sekojošus dokumentus:

- dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas tāmi par 2020.gadu, 2021.gadu un 2022.gadu;
- pārvaldīšanas līguma apliecinātu kopiju;
- pārskatu par dzīvokļu īpašnieku biedrībai „/Nosaukums A/" ieņēmumiem un izdevumiem - nodoto finanšu līdzekļu un mantas izlietošanu par 2020.gadu un 2021.gadu.

No lietas materiāliem izriet, ka prasītāja 2022.gada 10.janvārī un atkārtoti 2022.gada 1.februārī nosūtījusi atbildētājam pieprasījumu izsniegt minētos dokumentus (lpp. 14, 17).

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Dzīvojamās māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otro daļu pārvaldnieka pienākums ir sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par dzīvojamās mājas īpašniekam saistošiem normatīvajiem aktiem un no tiem izrietošajām saistībām, par pārvaldnieka saistībām, kas izriet no pārvaldīšanas uzdevuma, kā arī — pēc dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma — par jautājumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu.

Šī likuma 15.panta otrā daļa nosaka, ka pārvaldnieka pienākums ir vismaz reizi gadā pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā rakstveidā sniegt pārskatu dzīvojamās mājas īpašniekam par šajā likumā noteiktajiem pārvaldnieka veiktajiem pārvaldīšanas uzdevumiem, tajā skaitā pārskatu par pārvaldniekam nodoto finanšu līdzekļu un mantas izlietošanu [..].

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 3.punktam, atbildētājas kā dzīvojamās mājas pārvaldnieces obligātā pārvaldīšanas darbība noteikta dzīvojamās mājas lietas vešana.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr.908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi" 27.punktu, dzīvojamās mājas īpašniekam ir tiesības iepazīties ar mājas lietu mājas lietas kārtotāja klātbūtnē. Tāpat dzīvojamās mājas īpašniekam ir tiesības veikt dzīvojamās mājas lietā esošās informācijas kopēšanu vai citādu tās pārveidošanu, par ko veicama atzīme mājas lietas beigās (Noteikumu Nr.908 30.2.punkts).

Tādējādi no minētajām tiesību normām vispārīgi secināms, ka prasītājai ir tiesības iepazīties ar dokumentiem, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un finanšu izlietojumu. Tomēr, lai konstatētu prasības pamatotību, proti, prasītājas tiesību aizskārumu no atbildētājas puses, konkrētajā gadījumā ir nepieciešams konstatēt, ka atbildētāja prasītājai šādu dokumentu izsniegšanu būtu prettiesiski atteikusi.

No prasības pieteikuma pievienotās dzīvokļu īpašnieku biedrība „/Nosaukums A/" 2022.gada 26.janvārī sniegtās atbildes izriet, ka prasītāja ir informēta par iespēju iepazīties ar mājas lietā esošiem dokumentiem.

Lietā nav ziņu, ka atbildētāja būtu likusi prasītājai šķēršļus vai prettiesiski atteikusi iepazīties ar mājas lietas dokumentiem, tajā skaitā - pārskatu par ieņēmumiem un izdevumiem - nodoto finanšu līdzekļu un mantas izlietošanu.

Prasītāja nav apstrīdējusi atbildētājas paskaidrojumos norādīto, ka viņai tika piedāvāts iepazīties ar mājas lietas dokumentiem (lpp. 15). Turklāt no prasības pieteikuma satura secināms, ka prasītāja nav realizējusi savas tiesības iepazīties ar mājas lietas dokumentiem.

Bez tam, atbildētājs rakstveida paskaidrojumos norādījis, ka tā rīcībā nav apsaimniekošanas tāmes un pārvaldīšanas līguma, norādot, ka dzīvokļu īpašnieki ir apstiprinājuši savu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa tarifu savā kopsapulcē. Par šo tarifu tiek veiktas obligātās pārvaldīšanas darbības, kuras ir uzrādītas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā, un ka dzīvojamā mājā /adrese/ obligātās pārvaldīšanas darbības veic dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopums, kura vārdā darbojas DzĪB "/Nosaukums A/". Dzīvokļu īpašnieku kopums ar savu pilnvarnieku nav noslēdzis līgumu.

Tiesa ņem vērā, ka atbildētājai nav iespējams pierādīt negatīvu faktu, ka tās rīcībā nav prasītāja pieprasītās informācijas. Tiesa atzīst, ka atbildētājas rīcībā objektīvi var nebūt dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas tāmes, kā arī pārvaldīšanas līgums, ņemot vērā, ka obligātās pārvaldīšanas darbības veic dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopums, kura vārdā darbojas DzĪB "/Nosaukums A/", t.i., pats atbildētājs.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām dzīvokļa īpašniekam ir tiesības pieprasīt un saņemt no apsaimniekotāja ziņas par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, tajā skaitā par iekasētajiem un izlietotajiem līdzekļiem dzīvojamās mājas apsaimniekošanā, kas ir saistīta ar paša pārvaldnieka rīcību vai arī, ja ir skaidri zināms, ka šāda informācija pārvaldniekam ir nodota.

Nav iespējams uzlikt atbildētājai pienākumu izsniegt prasītājam dokumentus, kuru nav atbildētājas rīcībā.

Ņemot vērā iepriekš norādīto, tiesa atzīst, ka lietā nav konstatējama atbildētājas prettiesiska rīcība, aizskarot prasītājas tiesības, līdz ar to prasība par pienākuma uzlikšanu ir noraidāma.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un vadoties no Civilprocesa likuma 8. un 97. panta tiesa

n o s p r i e d a:

/pers. A/ prasību pret dzīvokļu īpašnieku biedrību „/Nosaukums A/" par pienākuma uzlikšanu izsniegt dokumentus **noraidīt pilnībā**.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pieejamības (pasludināšanas) dienas- 2022. gada 26.oktobra, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas tiesā.

Tiesnese S. Meliņa