

ECLI:LV:RPT:2023:0613.C30378/numurs/21.4.S

Civillieta Nr.C30378/numurs/21

Lietvedības Nr.C-00766-23/6

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā

Rīgā /Datums A/

Rīgas pilsētas tiesa

tiesnese I.Krigena-Jurkāne

sekretāre M.Staģe

piedaloties prasītāju /Persona A/ un /Persona B/, /Organizācija A/ pārstāvim /Persona B/, atbildētāju /Persona C/, /Organizācija B/ pārstāvei /Persona D/, /Organizācija C/ pārstāvei /Persona E/

atklātā tiesas sēdē /Adrese A/, izskatīja civillietu /Persona A/ un /Organizācija A/ prasībā pret /Persona F/, /Organizācija D/, /Persona G/, /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, /Persona M/, /Persona C/, /Organizācija E/, /Organizācija F/, /Persona K/, /Organizācija G/, /Organizācija H/ un /Organizācija I/ par dzīvojamās mājas kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Aprakstošā daļa

[1] /Persona A/ un /Organizācija A/ (turpmāk tekstā arī – prasītāji) cēla tiesā prasību pret /Persona F/, /Organizācija D/, /Persona G/, /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, /Persona M/, /Persona C/, /Organizācija E/, /Organizācija F/, /Persona K/, /Organizācija G/, /Organizācija H/ un /Organizācija I/ (turpmāk tekstā arī atbildētāji) par dzīvojamās mājas kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un pārvaldīšanas līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

[1.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka /Persona A/ ir dzīvojamās mājas /Adrese B/ kopīpašnieks (dzīvokļa Nr./numurs/ īpašnieks un dzīvokļa Nr./numurs/ kopīpašnieks).

/Organizācija A/ (turpmāk arī – pārvaldnieks) un dzīvojamās mājas /Adrese B/ dzīvokļu īpašnieku kopības (turpmāk - kopība) starpā /Datums B/ tika noslēgts Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgums Nr.01/20/numurs/ (turpmāk -līgums) ar kuru /Organizācija A/ tika nodotas

dzīvojamās mājas /Adrese B/ (turpmāk - dzīvojamā māja) pārvaldīšanas tiesības. Līgums tika noslēgts pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu.

Saskaņā ar līguma 2.17.punktu pārvaldniekam ir tiesības rakstveidā brīdināt īpašniekus par viņu rīcības nekustamajā īpašumā konstatēto neatbilstību šā līguma noteikumiem vai tiesību normām, bet gadījumā, ja konstatētie pārkāpumi un to sekas netiks labprātīgi novērstas, spert visus soļus, lai pārtrauktu īpašnieku prettiesisku rīcību.

Ar /Organizācija J/ valdes locekļa /Persona L/ /Datums C/ parakstīto vēstuli, tika lūgts ar /Datums D/ nodot dzīvojamās mājas /Adrese C/, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu dzīvokļu īpašnieku izvēlētajam pārvaldniekam, t.i. /Organizācija J/. Vēstule tika saņemta /Datums E/.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 20.panta piekto daļu kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

Saskaņā ar līguma 6.4.punktu izsludināt dzīvokļu īpašnieku kopības sapulces vai veikt aptauju ir pilnvarota pārvaldnieka nozīmētā persona (līguma 2.8.punkts), kura veic izsludināšanu vismaz 7 dienas pirms sapulces dienas, nosūtot katram īpašniekam atsevišķu paziņojumu, kā arī novietojot paziņojumu redzamā vietā uz nekustamā īpašuma ierīkotā ziņojuma dēļa, norādot sapulces darba kārtību.

Arī saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta 4.^{4}daļu pārvaldnieka pienākums ir organizēt likumā noteiktajā kārtībā rakstveida aptauju dzīvojamā mājā, ja saņemts dzīvojamās mājas kopīpašnieka vai dzīvokļu īpašumu mājā — dzīvokļa īpašnieka rakstveida pieprasījums un izlemjamais jautājums attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām.

Tādejādi ar kopības lēmumu ir noteikta kārtība, kādā veidā konkrētajā dzīvojamā mājā tiek pieņemti kopības lēmumi aptaujas veidā, proti personai, kura vēlas veikt balsošanu ir jāvēršas pie pārvaldnieka un pārvaldniekam ir pienākums organizēt noteiktajā kārtībā kopības lēmuma pieņemšanu un otrkārt informācijai par rīkojamo aptauju jābūt ievietotai arī redzamā vietā uz nekustamajā īpašumā ierīkotā ziņojuma dēļa novietojot paziņojumu, norādot sapulces darba kārtību.

Pārvaldnieks konstatē, ka dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas noteikta kārtība acīmredzami nav ievērota, proti, aptaujas izsludināšana netika izsludināta redzamā vietā uz nekustamajā īpašumā ierīkotā ziņojuma dēļa, kas izriet no protokola, ka arī pie pārvaldnieka nebija vērsusies neviena persona, lai dzīvojamā mājā organizētu aptauju.

Proti, izsūtītajā protokolā tika norādīts, dzīvokļu īpašnieku aptauju organizēja: Dzīvojamās mājas /Adrese D/ (nedzīvojamās telpas) īpašnieks /Persona F/ sagatavoja dzīvokļu īpašnieku balsošanas lēmuma projektu un izsūtīja dzīvokļu īpašniekiem. Dzīvokļu īpašniekiem individuāli /Datums F/ ir izsniegts dzīvokļu īpašnieku lēmums uz akceptēšanu.

Prasītāju ieskatā aptaujas organizācijā saskatāms nopietns procesuālais pārkāpums, kas ir patstāvīgs pamats apšaubīt it kā pieņemtā lēmuma tiesiskumu, jo nav ievērota noteiktā dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas kārtība, līdz ar ko padara aptauju par neleģitīmu.

[1.2] /Datums G/ pārvaldnieks ieradās /Organizācija J/ juridiskajā adresē /Adrese E/, lai iepazīties ar dokumentiem saistībā ar pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un tika apskatītas lapas ar nosaukumu "Lēmuma projekts par dzīvojamās mājas /Adrese F/ Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa jautājumiem" (turpmāk arī - aptaujas lapa), sastādīti akti par veikto apskatīšanu un veikta uzradīto dokumentu fotofiksācija ar tehniskiem līdzekļiem.

Tika uzradītas aptaujas lapas, protokols un /Datums H/ noslēgtais dzīvojamās mājas /Adrese C/ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, kas noslēgts dzīvojamās mājas /Adrese B/ dzīvokļu īpašnieku kopības un /Organizācija I/ starpā.

Prasītāji konstatēja, ka protokolā noradīts, ka /Organizācija K/ par lēmumu projektu (kopā 10 lēmumi) balsoja 14 dzīvokļa īpašumi, turklāt ne uz vienas aptaujas lapas nav norādīts datums, kad aptaujas lapa bija parakstīta, kas ir viens no galvenajiem rekvizītiem, kas izvirzāms dokumentam, lai tam būtu juridiskais spēks (saskaņā ar Dokumentu juridiskā spēka likuma 4.panta pirmās daļas 2.punktu lai dokumentam būtu juridisks spēks, tajā iekļauj šādus rekvizītus: dokumenta datumi).

Iepazīstoties detalizētāk ar 14 dzīvokļu, kuri it kā balsoja "PAR" 10 lēmumu pieņemšanu, aptaujas lapām, tika konstatēts, ka: 1) dzīvokļa īpašums — n.k. V: Aptaujas lapā sadaļā "īpašnieka individuālais balsojums" netika atzīmēts neviens balsošanas variants, tādējādi šis balsojums nav ņemams vērā; 2) dzīvokļa īpašums — 15: Aptaujas lapu parakstīja īpašnieka pilnvarotā persona. Iepazīstoties ar pilnvarojuma aktu, attiecībā uz pilnvarotās personas balsstiesībām, tajā atrodams šāds teksts "Piedalīties Nekustamo īpašumu apsaimniekotāju rīkotajās sapulcēs ar balsstiesībām, minētā sakarā parakstīt protokolus un citus nepieciešamos dokumentus". Ņemot vēra, ka pilnvara detalizēti uzskaitīts pilnvarojuma apjoms, bet Lēmumu pieņemšana notika aptaujas veida (pilnvara strikti noteikts "sapulcē") un aptauju nerīkoja nedz īpašuma pārvaldnieks, nedz apsaimniekotājs, nevar atzīt, ka pilnvarotā persona rīkojusies viņai izsniegtās pilnvaras robežās; 3) dzīvokļa īpašums — n.k. IV: Aptaujas lapu parakstīja īpašnieka pilnvarotā persona. Iepazīstoties ar pilnvarojuma aktu, attiecība uz pilnvarotās personas tiesībām, tajā atrodams šāds teksts – "(3) slēgt jebkāda veida līgumus par manā īpašumā esoša Nekustamā īpašuma apsaimniekošanu (gāze, elektrība, ūdens, kanalizācija u.t.t.), ka arī ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanas sabiedrību, pieprasīt no attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem, apsaimniekotāja visa veida informāciju, pārslēgt esošos līgumus". Ņemot vērā, ka pilnvarā detalizēti uzskaitīts pilnvarojuma apjoms, bet pilnvarojums nepiešķir tiesības pilnvarniekam piedalīties balsošanā, nevar atzīt, ka pilnvarotā persona rīkojusies viņai izsniegtās pilnvaras robežās.

Tādejādi uz /Datums G/ (kad aptauja dzīvojamā mājā bija noslēgusies un vēlākās izmaiņas aptaujas lapās nav pieļaujamas un prettiesiskas) acīmredzams, ka 3 no 14 balsošanas aptaujas lapām ir nederīgas, tādējādi secināms, ka par lēmuma pieņemšanu it kā nobalsoja /numurs/ dzīvokļa īpašumi, kas nav pietiekami, lai izlemtu jautājumu par pārvaldīšanas funkciju nodošanu citam pārvaldniekam.

[1.3] Protokola /numurs/.punktā noradīts, ka kopība pieņēma šādu lēmumu: Dzīvokļu īpašnieku kopums atļauj /Organizācija L/ izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecās kopīpašumā esošo daļu, izņemot jautājumus, kuri ir uzrādīti Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta otrajā daļā.

Pēc savas būtības ar šādu lēmumu kopība izdeva pilnvarojumu /Organizācija L/.

Protokola 1.punktā norādīts, ka kopība pieņēma lēmumu uzdot /Organizācija L/ ne tikai pārvaldīšanas funkcijas, bet arī dot pilnvarojumu no visas kopības un /Organizācija J/ kļūst par visas kopības pilnvarnieku.

Arī šis lēmums acīmredzams ir prettiesisks, jo saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 4.punktu vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par pilnvarojuma došanu un atsaukšanu. Bet saskaņā ar 17.panta septīto daļu vai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 2.1 un 4.punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem.

[1.4] Dzīvojamā ēka /Adrese B/, kadastra apzīmējums /Adrese G/ ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis (valsts aizsardzības Nr.6558).

Pārvaldnieks vērš uzmanību, ka īpaši tāda objektā pārvaldīšanā ir nepieciešamas speciālās zināšanas un kvalifikācija.

No publiski pieejamās Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ievietotas informācijas konstatējams, ka /Organizācija J/ nav iekļauta reģistrā un tai nav tiesību veikt pārvaldīšanas darbības, tāpēc nav saprotams, kā tāda sabiedrība varēja piedāvāt un aprēķināt pārvaldīšanas pakalpojumus, jo tādā veidā maldināti dzīvojamās mājas kopīpašnieki.

Ņemot vērā, ka dzīvojamā māja ir valsts piemineklis, par kuru uzturēšanu šobrīd atbild pārvaldnieks un dzīvojamās mājas pārvaldīšana saistīta ne tikai ar dzīvojamās mājas fizisko saglabāšanu, bet pārvaldnieka rīcībā ir liels klāsts ierobežotas informācijas, tostarp arī dzīvojamās mājas kopīpašnieku sensitīvā informācija un pārvaldnieks atbild arī par fizisko personu datu aizsardzību, tāpēc pārvaldnieks pie šādiem apstākļiem, kas izklāstīti augstāk, neredz iespēju un tam nav likumiska pamata nodot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības /Organizācija J/, jo pretējā gadījumā daži dzīvojamās mājas kopīpašnieki izteiks pamatotas pretenzijas pret pārvaldnieku uzraudzības iestādēs.

Pie šādiem apstākļiem, kad /Organizācija J/ pieprasa no /Organizācija A/ veikt noteiktās darbības (nodot pārvaldīšanas tiesības), bet /Organizācija A/ ieskatā šāds pieprasījums ir prettiesisks, lietā, kā atbildētāja aicināma arī /Organizācija J/, jo tā noslēdza jaunu pārvaldīšanas līgumu, kuru ar šo prasību tiek lūgts atzīt par spēkā neesošu, bet /Organizācija A/ lieta jābūt prasītāja statuss, jo /Organizācija A/ atsakās izpildīt /Organizācija J/ prasīto, jo /Organizācija A/ ir atbildīga par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ne tikai dzīvojamās mājas kopīpašnieku priekšā, bet arī valsts iestāžu un likuma priekšā.

Turklāt neapstrīdot jaunu pārvaldīšanas līgumu var tiktu izveidota situācija, kad dzīvojamai mājai būs divi pārvaldnieki un daļa no dzīvojamās mājas kopīpašniekiem var uzsākt maksāt pārvaldīšanas izdevumus diviem dažādiem subjektiem, kas nav pieļaujams.

[1.5] Prasība pamatota ar Civillikuma 1402., 1405., 1410., 1473., 2300., 2354.pantiem, Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturto daļu, 20.panta piekto daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.pantu, 13.panta pirmo daļu

[1.6] Prasītāji lūdz tiesu - atzīt par spēkā neesošiem dzīvojamās mājas /Adrese B/ aptaujas veida pieņemtos lēmumus, kuri izteikti /Datums I/ dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas

protokolā Nr.1 un atzīt par spēkā neesošu /Datums H/ noslēgto dzīvojamās mājas /Adrese H/ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, kas noslēgts dzīvojamās mājas /Adrese B/ dzīvokļu īpašnieku kopības un /Organizācija I/ starpā.

[2] Par celto prasību atbildētājs /Organizācija H/ sniedzis tiesai paskaidrojumus, norādot, ka prasība ir nepamatota.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 8.punktu, vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu.

Minētā panta trešā daļa nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam un ir pieņemts, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem. Dzīvojamā māja /Adrese C/ ir sadalīta 23 atsevišķos dzīvokļa īpašumos un konkrētajā gadījumā, kā tas norādīts prasības pieteikumā, "par" lēmuma projektu balsoja 14 dzīvokļa īpašumi. Ņemot vērā minēto, ir izpildītas likuma prasības attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas kārtību attiecībā uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumiem.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 20.panta pirmajā daļā noteiktajam, dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, kā tas arī ir noticis konkrētajā gadījumā.

Arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.^{1}panta pirmā daļa paredz, ka kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā — dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas uzdevumu atsauc, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumu.

Ņemot vērā minēto, dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga gan uzdot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību pārvaldniekam, gan to atsaukt. Lēmuma pieņemšanā par dzīvojamās mājas /Adrese C/ pārvaldnieka maiņu nav saskatāmi normatīvo aktu pārkāpumi, līdz ar ko celtā prasība kā nepamatota ir noraidāma.

[3] Par celto prasību atbildētājs /Organizācija J/ sniedzis tiesai paskaidrojumus, norādot, ka prasību uzskata par nepamatotu un neatzīst sekojošo apsvērumu dēļ.

Paskaidrojumos norādīts, ka atbildētājs prasību neatzīst pilnīgi. Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta otrā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopība par savas kompetences jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā: dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19.pants); nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci - aptaujas veidā (20.pants); citādi savstarpēji vienojoties (21.pants). Savukārt likuma 20.pants nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, ja lēmums tiek pieņemts, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, - aptaujas veidā, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks katram dzīvokļa īpašniekam paziņo par izlemjamo jautājumu projektu, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot "par" vai "pret" attiecīgā lēmuma pieņemšanu.

Saskaņā ar dzīvojamās mājas /Adrese B/, dzīvokļu īpašnieku /Datums H/ pieņemto lēmumu, dzīvokļu īpašnieki pilnvaroja /Organizācija J/ pārņemt no /Organizācija A/ dzīvojamās mājas /Adrese C/ apsaimniekošanas un pārvaldīšanas procesu.

/Organizācija J/ laicīgi informēja /Organizācija A/ par pieņemto dzīvokļu īpašnieku lēmumu, rīkojas godprātīgi un atklāti, /Organizācija A/ atbildētāja birojā iepazinās ar visiem dokumentiem un līdz pēdējam brīdim izteica gatavību parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktu, bet /Datums J/ /Organizācija A/ atteicās parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktu un iesniedza prasību tiesā.

Uzskata, ka /Datums K/ dzīvojamās mājas /Adrese C/, dzīvokļu īpašnieku iniciatīva grupa, kura vēlējās mainīt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa modeli, ar mērķi samazināt iedzīvotāju maksājumu lielumu un uzlabot dzīvokļu īpašnieku dzīves apstākļus mājā, rīkojas godīgi un taisnīgi, ievērojot likuma prasības.

[4] Par celto prasību atbildētāji /Persona G/, /Organizācija M/ un /Persona K/ snieguši tiesai analoģiskus paskaidrojumus, norādot, ka prasība ir nepamatota un noraidāma.

/Datums K/ dzīvojamās mājas /Adrese B/, dzīvokļu īpašnieku iniciatīva grupa, kura vēlas mainīt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa modeli, ar mērķi samazināt iedzīvotāju maksājumu lielumu un uzlabot dzīvokļu īpašnieku dzīves apstākļus mājā, ievērojot likuma prasības, veica dzīvokļi īpašnieku aptauju.

Atbildētāji apliecina, ka piedalījās /Datums L/ dzīvojamās mājas /Adrese C/ dzīvokļu īpašnieku rīkotājā aptaujā un nepārprotami nobalsoja “par”, tādējādi atzīst /Datums M/gāda /Datums N/ pieņemto lēmumu par spēkā esošo.

[5] Par celto prasību atbildētājs /Organizācija F/ sniedzis tiesai paskaidrojumus, norādot, ka prasība ir nepamatota un noraidāma.

Prasītāju arguments ir tas, ka neesot ievērota ar kopības lēmumu pieņemšanas kārtība, kādā veidā konkrētajā dzīvojamajā mājā tiek pieņemti kopības lēmumi aptaujas veidā, jo prasītāju ieskatā, nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līguma Nr.01/2011 6.4.punkts to nosakot izsludināt dzīvokļu īpašnieku sapulces vai veikt aptauju ir pilnvarota pārvaldnieka nozīmēta persona (līguma 2.8.punkts), kura veic izsludināšanu vismaz 7 dienas pirms sapulces dienas, nosūtot katram īpašniekam atsevišķu paziņojumu, kā arī novietojot paziņojumu redzamā vietā uz nekustamā īpašumā ierīkota ziņojuma dēļa, norādot sapulces darba kārtību.

Dzīvokļa īpašuma likuma 20.panta piektā daļa noteic kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

Atbildētājs vērš tiesas uzmanību uz to, ka dzīvojamās mājas kopība nav noteikusi kopības aptaujas kārtību, bet nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līguma (kuru ir parakstījusi daļa no dzīvokļu īpašniekiem) 6.4.punkts nosaka tikai, ka tiek pilnvarota veikt aptauju pārvaldnieka nozīmēta persona un kā tai jārīkojas, bet šis minētais līguma punkts neliedz un nevar liegt rīkot aptauju jebkuram dzīvokļa īpašniekam.

Tiesības sasaukt dzīvokļu īpašnieku sapulce vai rīkot aptauju ir paredzētas dzīvokļa īpašniekam, tāpat kā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktai personai un pārvaldniekam. Tas ir

noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 20.panta otrajā daļā.

Šīs ir katra dzīvokļa īpašnieka tiesības (piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un lemt par savu īpašumu) un tās ir vienas no dzīvokļu īpašnieku būtiskākām tiesībām. Atbildētāja ieskatā šī likumā ir imperatīva norma (t.i., to pat nevar ierobežot ar kopības lēmumu vai vēl jo vairāk ar pārvaldīšanas līgumu).

Turklāt situācijā, kad dzīvokļu īpašnieku aptauja, kurā izlemjamai jautājums ir tāds, ka tieši skar esošā pārvaldnieka intereses, it sevišķi – ja tiek lemts par pārvaldnieka nomaiņu (šajā gadījumā pārvaldniekam var veidoties interešu konflikts- pārvaldnieka paša intereses pret dzīvojamās mājas kopības interesēm, ja kopības vairākums vēlas nomainīt pārvaldnieku) ir tikai loģiski un pamatoti, ka to rīko dzīvokļu īpašnieks nevis pats pārvaldnieks.

Prasības pieteikumā norādīts, ka uz ne vienas no aptaujas lapām nav norādīts datums, kad aptaujas lapa bija parakstīta, kas ir viens no galvenajiem rekvizītiem, kas izvirzāms dokumentam, lai tam būtu juridiskais spēks. Pamatojums ir norādīts Dokumentu juridiskā spēka likuma 4.panta pirmās daļas 2.punkts: “Lai dokumentam būtu juridisks spēks, tajā iekļauj šādus rekvizītus: dokumenta datums”.

Atbildētājs vērš tiesas uzmanību uz to, ka, pirmkārt, šī likuma norma nosaka, ka dokumentam ir jābūt datumam (nevis nosaka, ka jābūt datumam, kad dokuments ir parakstīts) un visām aptaujas lapām ir norādīts datums – /Datums O/, un otrkārt, vispārējais princips ir tāds, ka ja parakstot dokumentu, pie paraksta netiek norādīts cits datums, tad tiek uzskatīts, parakstīšanas datums ir dokumentā norādītais datums.

Prasītāji norāda, ka dzīvokļa īpašuma Nr. V aptaujas lapā sadaļā “Īpašnieka individuālais balsojums” neesot atzīmēts neviens no balsojuma variantiem. Lai gan aptaujas lapas kopijā, ko aptaujas organizētājs iesniedza atbildētājam, ir redzams, ka dzīvokļa īpašuma Nr. V īpašnieks balso, ka piekrīt kopības lēmuma projektam. Atbildētāja ieskatā, prasītāji kļūdaini norāda šādu apgalvojumu.

Attiecībā par prasītāju norādīto, ka dzīvokļa īpašuma Nr.15 īpašnieka pārstāvim neesot bijis nepieciešamais pilnvarojums, jo pilnvarā norādīts, ka ir tiesības nekustamo īpašumu apsaimniekotāju rīkotajās sapulcēs ar balsstiesībām, minētā sakarā parakstīt protokolus un citus nepieciešamos dokumentus. Atbildētāja ieskatā ir redzams, ka dzīvokļa īpašnieka griba bijusi, lai pārstāvis pārvalda pilnvarā uzskaitītos nekustamos īpašumu un pārstāv kopības lēmumu pieņemšanā. Tas vai lēmumu pieņemšanas notikusi dzīvokļu īpašnieku sapulces vai aptaujas veidā, nekādā veidā nemaina pilnvarotāja gribu un nepārkāpj pilnvarojuma robežas.

Līdzīgi iebildumi ir sakāmi par prasītāju norādīto argumentu attiecībā par dzīvokļa īpašuma Nr. IV īpašnieka izdoto pilnvaru. Pilnvarā pārstāvis ir pilnvarots pārstāvēt tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, tajā skaitā, juridiskajām un fiziskajām personām, ciktāl tas attiecas uz šajā pilnvarā atrunātā uzdevuma izpildīšanu un viens no uzdevumiem ir slēgt jebkāda veida līgumus par manā īpašumā esošā Nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, ietverot ar apsaimniekošanas sabiedrību. Tātad pilnvarotāja griba ir, lai tiktu noslēgti līgumi par apsaimniekošanu ar īpašuma apsaimniekotāju un balsošana dzīvojamās mājas kopības aptaujā ietver procesu, lai gala rezultātā tiktu noslēgts līgums ar apsaimniekotāju (/Organizācija J/), tādējādi atbildētāja ieskatā pilnvarnieks nav pārsniedzis savu pilnvarojuma robežu.

Turklāt, kāda ir bijusi dzīvokļa īpašnieku griba un vai tie apstiprina savus pilnvarnieka lēmumu, visdrīzāk varēs noskaidrot tiesas procesā.

Prasītāji uzskata, ka lai pieņemtu Dzīvokļa īpašuma likuma 16.pantā pirmajā daļā minēto - dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, izņemot šā panta otrajā daļā minētos jautājumus, ir nepieciešams 2/3 balsu, lai gan atbildētāja ieskatā likumdevējs nav to noteicis Dzīvokļa īpašuma likumā.

[6] Par celto prasību atbildētājs /Persona F/ sniedza tiesai paskaidrojumus, norādot, ka prasība ir nepamatota un noraidāma.

Atbildētājs pats personīgi bija parakstījis dokumentus par balsošanu. Bija ticies ar /Organizācija J/ pārstāvjiem pirms balsošanas. Dokumentus bija sagatavojis /Organizācija J/ pārstāvis.

[7] Par celto prasību atbildētāji /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, /Persona M/, /Persona C/, /Organizācija E/, /Organizācija G/ nav snieguši tiesai paskaidrojumus.

[8] Tiesas sēdē prasītāju pārstāvji uzturēja prasību uz prasības pieteikumā norādītiem motīviem un pamatiem. Neuzturēja pieteikumu par rakstveida pierādījumu viltojumu.

Tiesas sēdē atbildētāju /Persona C/, /Organizācija H/ un /Organizācija C/ pārstāvji prasību neatzina un lūdza tiesai to noraidīt.

Atbildētāja /Persona K/ mirusi /Datums P/.

Atbildētāji /Persona F/, /Persona G/, /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, /Persona M/ un atbildētāju /Organizācija E/, /Organizācija F/, /Organizācija G/ un /Organizācija I/ pārstāvji nebija ieradušies uz tiesas sēdi. Par tiesas sēdes laiku un vietu atbildētāji ir informēti Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā.

Tiesa atzīst atbildētāju un atbildētāju pārstāvju neierašanos uz tiesas sēdi par neattaisnotu un par iespējamu izskatīt lietu bez atbildētāju /Persona F/, /Persona G/, /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, Juris Ikaunieks un atbildētāju /Organizācija E/, /Organizācija F/, /Organizācija G/ un /Organizācija I/ pārstāvju klātbūtnes.

Motīvu daļa

[9] Tiesa, noklausījusies pušu paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka tiesvedība daļā par prasību pret /Persona K/ ir izbeidzama sekojošo apsvērumu dēļ.

Prasībā lietā ir celta par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošu pret īpašniekiem, kas balsojuši par lēmuma pieņemšanu.

Atbildētāja /Persona K/ ir mirusi /Datums P/.

Civilprocesa likuma 223.panta 7.punkts nosaka, ka tiesa izbeidz tiesvedību, ja mirusi fiziskā persona, kura ir viena no pusēm lietā, un apstrīdētā tiesiskā attiecība nepieļauj tiesību pārņemšanu.

Tiesa atzīst, ka pret /Persona K/ izvirzītais prasījums ir personisks, saistīts ar pieņemto atbildētājas lēmumu balsot par strīdus lēmumu un tas nepieļauj tiesību un saistību pārņemšanu mantiniekiem.

Šādos apstākļos ir izbeidzama tiesvedība da ļā par prasību pret /Persona K/.

[10] Tiesa, noklausījusies pušu paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka tiesvedība daļā par /Organizācija A/ prasību pret /Persona F/, /Organizācija D/, /Persona G/, /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, /Persona M/, /Persona C/, /Organizācija E/, /Organizācija F/, /Persona K/, /Organizācija G/, /Organizācija H/ un /Organizācija I/ par dzīvojamās mājas kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un līguma atzīšanu par spēkā neesošu ir izbeidzama sekojošo apsvērumu dēļ.

Civilprocesa likuma 223.panta 2.punkts nosaka, ka tiesa izbeidz tiesvedību, ja prasību cēlusi persona, kurai nav prasības tiesības.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturtā daļa nosaka, ka tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturtā daļa neparedz pārvaldniekam tiesības apstrīdēt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemto lēmumu, šādas tiesības ekskluzīvi piemīt tikai un vienīgi dzīvokļu īpašniekiem.

Pārvaldnieka institūta būtība ir, ka pārvaldnieks darbojas kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieks un dzīvokļu īpašnieku kopības ekskluzīvās tiesības ir izvēlēties citu pilnvarnieku atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma noteiktajai kārtībai.

Šādos apstākļos tiesa atzīst, ka pārvaldniekam nav prasījumu tiesības uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu apstrīdēšanu un uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noslēgtā jaunā pārvaldīšanas līguma apstrīdēšanu.

Līdz ar to tiesvedība daļā par /Organizācija A/ prasību pret /Persona F/, /Organizācija D/, /Persona G/, /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, /Persona M/, /Persona C/, /Organizācija E/, /Organizācija F/, /Persona K/, /Organizācija G/, /Organizācija H/ un /Organizācija I/ par dzīvojamās mājas kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un līguma atzīšanu par spēkā neesošu ir izbeidzama.

[11] Tiesa, noklausījusies pušu paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka /Persona A/ prasība ir nepamatota un noraidāma sekojošo apsvērumu dēļ.

Lietā nav strīda, ka dzīvojamā mājā /Adrese C/ ir 22 dzīvokļa īpašumi.

Laika posmā no /Datums Q/ līdz /Datums R/ dzīvojamās ēkas /Adrese C/, dzīvokļu īpašumu īpašnieki pieņēma dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu aptaujas veidā, par ko /Datums H/ tika sastādīts dzīvokļu īpašnieku balsošanas protokols, saskaņā ar kuru dzīvokļa īpašnieki ar 14 balsīm, jeb 63,64% “par” un 8 balsīm “pret” kopīpašnieki ir nobalsojuši par šādu lēmumu dzīvojamās mājas /Adrese C/, pārvaldītāja no /Datums S/ būs dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopums. Dzīvokļu īpašnieku kopuma pilnvarnieks un pārvaldnieks būs /Organizācija J/. Pilnvaro dzīvokļa īpašnieku /Persona F/ dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā parakstīt pārvaldīšanas līgumu ar /Organizācija J/. Dzīvokļu īpašnieku kopums pilnvaro /Organizācija J/ dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēgt komunālo pakalpojumu līgumus. Uzdod par pienākumu /Organizācija J/ar /Datums D/ pārņemt no iepriekšējā pārvaldnieka pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu, mājas lietu un

visus uzkrātos un neizmantotos naudas līdzekļus, parakstīt pārvaldīšanas procesa pieņemšanas-nodošanas aktu. Tika noteikts dzīvojamās mājas pārvakldīšanas tarifs. Uzdots par pienākumu /Organizācija J/sasaukt kārtējo dzīvokļu īpašnieku kopsapulci vienreiz gadā, katra gada februāra/marta mēnesī. Uzlikts par pienākumu /Organizācija J/ katru gadu /Datums T/ mēnesī kopā ar rēķinu izsniegt pārskatu par iepriekšējā saimnieciskā gada rezultātiem. Dzīvokļu īpašnieku kopums atļauj /Organizācija J/ izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu, izņemot jautājumus, kuri ir uzrādīti Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta otrajā daļā.

Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta ceturtā daļa nosaka, ka tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem.

Prasītājs /Persona A/ ir cēlis tiesā prasību par minētā dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu apstrīdēšanu pret dzīvokļu īpašniekiem, kas balsojuši par strīdus lēmuma pieņemšanu.

[11.1] Prasība cita starpā ir pamatota ar apstākli, ka tika pārkāpta kārtība, kādā veidā konkrētajā dzīvojamā mājā tiek pieņemti kopības lēmumi aptaujas veidā.

[11.1.1] Prasītājs norāda, ka šāda kārtība ir noteikta /Datums U/ nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumā Nr.01/2011 6.4.punktā, kas noteic, ka izsludināt dzīvokļu īpašnieku kopības sapulces vai veikt aptauju ir pilnvarots pārvaldnieka nozīmēta persona, kura veic izsludināšanu vismaz 7 dienas pirms sapulces dienas, nosūtīt katram īpašniekam atsevišķu paziņojumu, kā arī redzamā vietā novietojot paziņojumu, norādot sapulces darba kartībā.

Dzīvokļa īpašuma likuma 20.panta piektā daļa noteic kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

Tiesas uzskata, ka nav pamatots prasītāja apgalvojums, ka dzīvojamās mājas kopība ir noteikusi kopības aptaujas kārtību.

Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līguma 6.4.punkts nosaka tikai, ka tiek pilnvarota veikt aptauju pārvaldnieka nozīmēta persona un kā tai jārīkojas, bet tiesas ieskatā minētais līguma punkts neliedz rīkot aptauju jebkuram dzīvokļa īpašniekam.

Tiesības sasaukt dzīvokļu īpašnieku sapulce vai rīkot aptauju ir paredzētas dzīvokļa īpašniekam, tāpat kā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktai personai un pārvaldniekam.

Minētās tiesības ir noteiktas Dzīvokļa īpašuma likuma 20.panta otrajā daļā un ir atzīstamās par dzīvokļu īpašnieku būtiskākām tiesībām, kuras nevar ierobežot ar pārvaldīšanas līgumā ietverto.

Šādos apstākļos tiesa atzīst, ka dzīvokļa īpašnieks /Persona F/ bija tiesīgs rīkot balsošanu aptaujas veidā un aptaujas veidā pieņemtas lēmums ir saistošs dzīvokļu īpašniekiem.

[11.1.2] Prasītāja pārstāvja paskaidrojumi tiesas sēdē, ka /Persona F/ nepārvalda valsts valodu un visus dokumentus ir viņa vietā ir sastādījusi cita persona, nepelna ievērību, jo kā izriet no lietas materiāliem un aptaujas protokoliem dzīvokļu īpašnieku vairākums ir nobalsojis par pieņemamiem lēmumiem un iesniedzis aptaujas lapas.

Lietas materiāli nesatur ziņas, ka kādam no dzīvokļu īpašniekiem netika paziņots par aptauju, tādā veidā liedzot tajā piedalīties.

[11.2] Prasītājs /Persona A/ ir norādījis, ka aptaujas veidlapas nesatur datumu, kurā balsojums veikts un ne visi dzīvokļu īpašnieki ir pauduši savu gribu atbilstoši izsniegtajām pilnvarām pilnvarniekiem, bez tam atbildētājas /Persona H/ veidlapa nesatur balsojumu.

[11.2.1] Prasītājs ir norādījis, ka uz ne vienas no aptaujas lapām nav norādīts datums, kad aptaujas lapa bija parakstīta, kas ir viens no galvenajiem rekvizītiem, kas izvirzāms dokumentam, lai tam būtu juridiskais spēks.

Tiesa uzskata, ka minētais apstāklis nav atzīstams par tādu, kas ļautu atzīt pieņemtos lēmumus par spēkā neesošiem.

Lietā nepastāv strīds, ka aptaujas veidlapas no dzīvokļu īpašniekiem tika saņemtas aptaujas laikā un nav noformētas citā laikā.

Tiesas ieskatā minētais trūkums neatņemt aptauju veidlapās paustajam balsojumam tiesisko spēku un nepaprotami norāda katra dzīvokļa īpašnieka gribu un izdarīto izvēli par balsojumā izvirzīto jautājumu.

[11.2.2] Prasītājs /Persona A/ ir izvirzījis iebildumus pret kopējo balsu skaitu, kas balsojuši par pieņemto lēmumu, norādot, ka dzīvokļa īpašuma V īpašnieka individuālais balsojums netika atzīmēts neviens balsošanas rezultāts, dzīvokļa īpašumu 15 un IV pilnvarnieki nebija pilnvaroti piedalīties sapulcē.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešo daļu 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, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

Kā izriet no dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas protokola Nr.1 par apstrīdēto lēmumu ir nobalsojuši 14 dzīvokļu īpašnieki no 22, kas sastāda 63,64%.

[11.2.2.1] Prasītājs /Persona A/ ir norādījis, ka pie /Organizācija J/ iegūtajā /Persona H/ balsošanas protokolā nav atzīmēts balsošanas rezultāts.

Kā izriet no prasītāja iesniegtajiem dokumentiem, /Persona H/ aptaujas balsošanas protokola, protokolā nav atzīmēts balsošanas rezultāts. Prasītājs ir paskaidrojis, ka aptaujas veidlapa tika iegūta pie /Organizācija J/ veicot anketu fotofiksāciju.

/Organizācija J/ iesniedza tiesai /Persona H/ parakstīto aptaujas veidlapu, kurā ir norādīts, ka balsojums ir “par” apstrīdēto lēmumu.

Tiesa atzīst, ka pastāvot minētajām pretrunām pušu iesniegtajos balsošanas protokolos, nevar atzīt, ka /Persona H/ balsošanas protokolā bija atzīmēts rezultāts “par” un attiecīgi /Persona H/ balsojums nevar tikt uzskatīts par balsojumu “par”.

[11.2.2.2] Prasītājs norādīja, ka dzīvokļa īpašuma Nr.15 īpašnieka pārstāvim neesot bijis nepieciešamais pilnvarojums, jo pilnvarā norādīts, ka ir tiesības piedalīties nekustamo īpašumu apsaimniekotāju rīkotajās sapulcēs ar balsstiesībām, minētā sakarā parakstīt protokolus un citus nepieciešamos dokumentus.

Atbilstoši lietas materiāliem, /Persona K/ vārdā parakstītajai aptaujas veidlapai, /Persona K/ ir balsojusi "par".

Lietas materiālos atrodas /Datums V/ ģenerālpilnvara, saskaņā ar kuru /Persona K/ ir pilnvarojusi /Persona M/ piedalīties nekustamo īpašumu apsaimniekotāju rīkotajās sapulcēs ar balsstiesībām, minētā sakarā parakstīt protokolus un citus nepieciešamos dokumentus.

Tiesa, izvērtējot pilnvaras tekstu, atzīst, ka /Persona K/ pārstāvei tika piešķirtas pilnvaras piedalīties dzīvokļu īpašnieku sapulcēs, kas tiesas ieskatā ir atzīstams arī par pilnvarojumu piedalīties sapulcē aptaujas veidā.

Šādos apstākļos tiesa atzīst, ka ir atzīstams, ka dzīvokļa īpašnieces /Persona K/ pārstāve ir bijusi pilnvarota piedalīties balsošanā aptaujas veidā.

[11.2.2.3] Prasītājs norādīja, ka dzīvokļa īpašuma Nr.IV īpašnieka pārstāvim neesot bijis nepieciešamais pilnvarojums, jo pilnvarā norādīts, ka ir tiesības slēgt jebkāda veida līgumus par manā īpašumā esoša Nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, kā arī ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanas sabiedrību, pieprasīt no attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem, apsaimniekotāja visa veida informāciju, pārslēgt esošos līgumus.

Atbilstoši lietas materiāliem, atbildētājas vārdā parakstītajai aptaujas veidlapai, pārstāve /Persona N/ ir balsojusi "par".

Lietas materiālos atrodas /Datums W/ pilnvara, kuru /Persona G/ izsniedza /Persona N/.

Tiesa, izvērtējot pilnvaras tekstu, secina, ka pilnvara nesatur pilnvarojumu piedalīties dzīvokļu īpašnieku kopības sapulcēs pilnvardevēja vietā un pilnvardevēja vietā pieņemt lēmumus.

Šādos apstākļos, tiesa atzīst, ka nav pamata atzīt, ka atbildētāja ir balsojusi par pieņemto lēmumu un atbildētājas balss nav ņemama vērā kopējo balsu skaitā, kas balsojuši "par".

[11.2.3] Šādos apstākļos tiesa atzīst, ka par strīdus lēmumu ir balsojuši 12 dzīvokļu īpašnieki, kas vairāk nekā puse dzīvokļu īpašnieku un ņemot vērā, ka dzīvojamā mājā ir 22 dzīvokļi, jeb 54,54 % lēmums atzīstams par pieņemtu, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešajai daļai.

[12] Prasītājs ir norādījis, ka ar apstrīdētā lēmuma 1. un 9.punktu dzīvokļu īpašnieku kopība ir izsniegusi /Organizācija J/ pilnvarojumu, kas ir pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 4.punktu un 17.panta septīto daļu, kas nosaka, ka par pilnvarojuma izsniegšanu jānobalso dzīvokļu īpašniekiem, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Kā izriet no apstrīdētā lēmuma 1.punkta dzīvokļu īpašnieku kopība ir iecēlusi par dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku /Organizācija J/ (lēmuma 1.punkts) un ar 9.punktu dzīvokļu īpašnieku

kopums ir atļāvis /Organizācija J/ izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecās uz kopīpašuma esošo daļu, izņemot jautājumus, kuri ir uzrādīti Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta otrajā daļā.

Tiesa uzskata, ka minētie lēmumi nav atzīstami par tādu pilnvarojumu, kuru pieņemšanai Dzīvokļu īpašuma likuma 17.panta septītās daļas izpratnē ir nepieciešams kvalificēts kvorums.

Dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieks, kas darbojas uz kopības pieņemtā lēmuma pamata un kura iecelšanai ir nepieciešams, lai nobalso vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašniekiem, kas ir konstatēts izskatāmajā lietā.

Tiesas ieskatā vismaz divas trešdaļas balsu no visiem dzīvokļu īpašniekiem ir nepieciešamas gadījumā, lai pieņemtu lēmumu par Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 4.punktā minētajiem jautājumiem, proti, par pilnvarojuma došanu un atsaukšanu. Šī norma attiecoties uz pilnvarojuma došanu tādām darbībām, kas neietilpst pārvaldīšanas darbībās un to veikšanai var tikt pilnvarots pilnvarnieks, kas var nebūt pārvaldnieks.

Kā izriet no strīdus lēmumiem (1.un 9.) dzīvokļu īpašnieku kopība ir nobalsojusi par /Organizācija J/ kā pārvaldnieku, kas automātiski nozīme, ka /Organizācija J/ kļūst par dzīvokļu īpašnieku kopības pārvaldnieku ar tiesībām veikt pārvaldīšanas darbības.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešā daļa un 17.panta devītā daļa paredz, ka lēmuma pieņemšanai par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu nepieciešams, lai par to nobalsotu dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem, un tāds pats balsu skaits nepieciešams, lai apstiprinātu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu

Dzīvokļu īpašnieku kopība nav pilnvarojusi /Organizācija J/ nekādām darbībām, kas nebūtu saistītas ar pārvaldīšanas darbībām, līdz ar to tiesas ieskatā nebija nepieciešams, lai par minētiem lēmumiem nobalso divas trešdaļas no dzīvokļu īpašniekiem.

[13] Šādos apstākļos /Persona A/ prasība par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas izteikti /Datums I/ dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas protokolā Nr.1 ir noraidāma kā nepamatota un secīgi ir noraidāmas arī pakārtotais prasījums par /Datums I/ noslēgtā dzīvojamās mājas /Adrese I/ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma atzīšanu par spēkā neeesošu.

[14] Prasības pieteikumā un atbildētāju paskaidrojumos minētos pārējos pušu argumentus, tiesa nevērtē, jo tie nevar ietekmēt tiesas nolēmumu, kā arī ievērojot /Organizācija N/ atziņas. Kā vairākkārt atzinusi /Organizācija O/, no Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (sk., piem., 61.punktu /Datums X/ spriedumā „Van de Hurk v The Netherlands” (iesnieguma Nr.16034/90). Tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa (*sk. /Organizācija P/ /Datums Y/ lēmumu*).

[15] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītājiem valsts ienākumos. Saskaņā ar uzziņu par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktā paredzētie ar lietas

izskatīšanu saistītie izdevumi par prasības pieteikuma un pavēstu nosūtīšanu lietas dalībniekiem, tiesas dokumentu tulkošanu sastāda EUR 288,92 EUR. Minētos izdevumus, iesniedzot prasību, prasītāji samaksājuši 49,42 EUR. Atlikušajā daļā EUR 239,50 apmērā minētie izdevumi nav samaksāti, līdz ar to tie piedzenami no prasītājiem valsts ienākumos vienādās daļās, tas ir 119,75 EUR no katra.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgas izpildes termiņš nosakāms 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.pantu, 15., 41., 97., 189. - 195.pantiem, tiesa

nosprieda

izbeigt tiesvedību daļā par /Persona A/ un /Organizācija A/ prasību pret /Persona K/ par dzīvojamās mājas kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Izbeigt tiesvedību daļā par /Organizācija A/ prasību pret /Persona F/, /Organizācija D/, /Persona G/, /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, /Persona M/, /Persona C/, /Organizācija E/, /Organizācija F/, /Organizācija G/, /Organizācija H/ un /Organizācija I/ par dzīvojamās mājas kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Noraidīt /Persona A/ prasību pret /Persona F/, /Organizācija D/, /Persona G/, /Persona H/, /Persona I/, /Persona J/, /Persona M/, /Persona C/, /Organizācija E/, /Organizācija F/, /Organizācija G/, /Organizācija H/ un /Organizācija I/ par dzīvojamās mājas kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Piedzīt no /Persona A/ valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 119,75 EUR (viens simts deviņpadsmit un 75/100 *euro*) apmērā, samaksu veicot saņēmējs Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr.90001672316, konta Nr./IBAN A/, BIC kods TRELLV22, klasifikācijas kods 21499. Maksājuma mērķis ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā C30378921.

Piedzīt no /Organizācija A/ valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 119,75 EUR (viens simts deviņpadsmit un 75/100 *euro*) apmērā, samaksu veicot saņēmējs Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr.90001672316, konta Nr./IBAN A/, BIC kods TRELLV22, klasifikācijas kods 21499. Maksājuma mērķis ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā C30378921.

Sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa laikā, iesniedzot Rīgas pilsētas tiesā dokumentu, kas apliecina ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu.

Noteikt termiņu labprātīgai sprieduma izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu, 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas tiesā.

Tiesnese I.Krigena-Jurkāne