Lietas Nr. C30385614
Lietas arhīva Nr. CA-1026-15/10

S P R I E D U M S
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ
2015.gada 12.oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Sēbriņa,
tiesneši L.Pliča un J.Freimanis,
ar sekretāri A.Čugainovu,
atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja /pers. C/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014.gada 20.oktobra spriedumu civillietā /pers. C/ prasībā pret SIA /Nosaukums A/ par apsaimniekošanas līguma atzīšanu par spēkā neesošu.
Civillietu tiesu kolēģija, noklausījusies tiesneses S.Sēbriņas ziņojumu, noskaidroja:

Aprakstošā daļa

[1] 2014.gada 12.februārī tiesā saņemta prasītājas /pers. C/ prasība pret atbildētāju SIA /Nosaukums A/ par apsaimniekošanas līguma atzīšanu par spēkā neesošu.
[1.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka 2010.gada 4.janvārī starp pusēm noslēgts līgums par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu.
[1.2] Norāda, ka nekustamais īpašums ir domājamā daļā no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un uz minētā nekustamā īpašuma pārvaldīšanu attiecas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma noteikumi, ka pretēji Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta pirmajai daļai atbildētājam nav darbinieku, kas atbilstu minētās normas prasībām, līdz ar to tai nav tiesību veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā.
[1.3] Bez tam, pretēji Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18.panta pirmajai daļai, atbildētājs nav reģistrējies pārvaldnieku reģistrā, ko apliecina Ekonomikas ministrijas 2012.gada 5.oktobra izziņa.
[1.4] Ņemot vērā, ka atbildētājam nekad nav bijuši un uz šo brīdi arī nav darbinieki, kas atbilstu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.pantā izvirzītajam kritērijam un atbildētājs likumā noteiktajā kārtībā nav reģistrējies pārvaldnieku reģistrā, līdz ar to atbildētājam nav tiesību veikt dzīvojamo māju un tām piederīgo ēku pārvaldīšanu, atbildētājs nevar uzņemties veikt apsaimniekotāja pienākumus ēkām, kas atzīstamas par dzīvojamas mājām Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izpratnē. Prasītāja uzskata, ka atbildētājs nav tiesīgs veikt ar 2010.gada 4.janvāra apsaimniekošanas līgumu uzņemtās saistības un faktiski tās arī neveic, 2010.gada 4.janvāra apsaimniekošanas līgums atzīstams par spēkā neesošu.
[1.5] Prasība pamatota uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 1.punktu, 3.pantu, 13.pantu, 18.panta pirmo daļu un Civillikuma 1405.pantu.
[2] 2014.gada 22.aprīlī atbildētājs sniedza paskaidrojumus, norādot, ka prasība nav juridiski pamatota un ir noraidāma. Norāda, ka šobrīd likuma prasības neizvirza kā obligātu nosacījumu visiem pārvaldniekiem reģistrēties Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas administrētajā pārvaldnieku reģistrā. Pārvaldnieku reģistram ir informatīvs raksturs, pārvaldnieki tur reģistrējas vadoties pēc brīvprātības principa. Ja pārvaldnieks nav reģistrējies pārvaldnieku reģistrā, tas nenozīmē, ka pārvaldnieks nedrīkst strādāt pie dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas, šo faktu apstiprina Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas valsts sekretārs J.Pūce savā 2012.gada 21.marta vēstulē Nr. 412-2-2891, kas adresēta Latvijas nekustamā īpašuma pārvaldnieku asociācijai, uzskata, ka šobrīd spēkā ir Civillikuma 1587.punkta nosacījumi, kas nosaka, ka tiesīgi noslēgts līgums jāpilda abām pusēm. Norāda, ka pielietot Civillikuma 1405.pantu varētu tikai gadījumā, ja prasītāja pierādītu faktu, ka atbildētājs nepārvalda un nepasaimnieko dzīvojamo māju /adrese/, bet atbildētājs šobrīd ir vienīgais un likumīgais pārvaldnieks dzīvojamā mājā /adrese/.
[3] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014.gada 20.oktobra spriedumu prasība noraidīta.
[3.1] Tiesa noskaidroja, ka atbildētājs SIA /Nosaukums A/ no 2008.gada 16.jūnija apsaimnieko dzīvojamo māju /adrese/, pamatojoties uz dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 2008.gada 24.aprīļa lēmumu, 2008.gada 16.jūnija aktu par dzīvojamās mājas un piesaistītā zemes gabala nodošanu un pieņemšanu SIA /Nosaukums A/ .
[3.2] 2010.gada 4.janvārī prasītāja kā īpašniece un atbildētājs kā apsaimniekotājs noslēdza līgumu par pazemes autostāvvietu apsaimniekošanu, ar kuru apsaimniekotājs uzņēmies veikt nekustamā īpašuma /adrese A/, apsaimniekošanu, bet prasītāja apņēmusies segt visus nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar pazemes autostāvvietu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, un veikt komunālo pakalpojumu, elektroenerģijas izmaksas (lietas 10.-13.lapa).
[3.3] Prasītāja apstrīd Apsaimniekošanas līgumu, ņemot vērā apstākļus, ka atbildētājs nav reģistrējies pārvaldnieku reģistrā un tam nav darbinieku, kas atbilstu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.pantā izvirzītajam kritērijam.
Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta pirmo daļu persona ir tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja tā ieguvusi dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu, izņemot šajā pantā noteiktos gadījumus. Ja pārvaldnieks ir juridiskā persona, dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā mājā.
Savukārt minētā likuma 18.panta pirmā daļa paredz, ka ikviena persona, kura atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām un noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku, kā arī dzīvokļu īpašnieku veidota sabiedrība vai biedrība, kura uz dzīvokļu īpašnieku kopības

lēmuma pamata pati pārvalda dzīvojamo māju, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrējas pārvaldnieku reģistrā (turpmāk arī - reģistrs), iesniedzot reģistra amatpersonai likumā noteiktos dokumentus.

[3.4] Lietas materiāliem pievienota izziņa, ka darbinieks /pers. F/ strādā SIA /Nosaukums A/ par namu pārvaldnieku, ceturtās profesionālās kvalifikācijas līmenis.

[3.4.1] Minētās ziņas apliecina arī /datums/Darba līgums /numurs/, ka /pers. F/ pieņemts darbā pie atbildētāja par namu pārvaldnieku un Juridiskās koledžas diploms par namu (nekustamā īpašuma) pārvaldnieka kvalifikācijas iegūšanu, kas atbilst ceturtajam profesionālās kvalifikācijas līmenim.

[3.5] Līdz ar to tiesa atzina, ka atbildētājs veic dzīvojamās mājas pārvaldīšanu atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta prasībām.

[3.6] Bez tam, tiesas ieskatā, ne apstāklis par darbinieku attiecīgas profesionālās izglītības un kvalifikācijas līmeņa iegūšanu, ne arī par personas reģistrēšanos pārvaldnieku reģistrā neatņem apsaimniekošanas līguma dalībniekam tiesībspēju un rīcībspēju, lai darījumu atzītu par spēkā neesošu pēc Civillikuma 1405.panta, kā arī tas nerada citas tiesiskas sekas un neliedz veikt pārvaldīšanas līgumu.

[3.7] Tiesa norāda, ka Ekonomikas ministrijas administrētajam Pārvaldnieku reģistram ir informatīvas raksturs un tas neietekmē pārvaldīšanas līguma spēkā esamību, ko informatīvajā vēstulē atbildētājam ir apliecinājusi Ekonomikas ministrija.

[3.8] Par prasībā norādīto, ka atbildētājs faktiski neveic apsaimniekošanu ne prasībā, ne lietas izskatīšanas laikā konkrēti apstākļi šim argumentam netika izteikti un pierādījumi netika iesniegti.

[4] Apelācijas sūdzību par minēto tiesas spriedumu iesniegusi prasītāja, pārsūdzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014.gada 20.oktobra spriedumu pilnā apmērā.

[4.1] Norāda, ka prasītājai piederošais nekustamais īpašums ir domājamā daļa no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums Nr./numurs A/, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. un 3.pantam, arī attiecībā uz prasītājai piederošā nekustamā īpašuma pārvaldīšanu attiecas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma noteikumi.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta pirmā daļa nosaka, ka persona ir tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja tā ieguvusi dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu, izņemot šajā pantā noteiktos gadījumus. Ja pārvaldnieks ir juridiskā persona, dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā mājā.

Juridiskai personai, kurai nav darbinieku, kas atbilstu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.pantā izvirzītajam kritērijam, nav tiesību veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā. Minēto apliecina minētā tiesību akta pārejas noteikumu 61. pants, ka šā likuma 13. panta piektajā daļā minētā persona ir tiesīga turpināt dzīvojamo māju pārvaldīšanu arī pēc 2012. gada 1. jūlija, ja tā profesionālās kompetences novērtēšanas rezultātā līdz 2012. gada 30. jūnijam likumā noteiktajā kārtībā ir ieguvusi profesionālās kvalifikācijas dokumentu, kas apliecina pārvaldnieka trešo profesionālo kvalifikācijas līmeni.

Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18.panta pirmā daļa noteic pārvaldnieka pienākumu reģistrēties pārvaldnieku reģistrā. Atbilstoši minētā panta pirmajai daļai, ikviena persona, kura atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām un noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku, kā arī dzīvokļu īpašnieku veidota sabiedrība vai biedrība, kura uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata pati pārvalda dzīvojamo māju, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrējas pārvaldnieku reģistrā, iesniedzot reģistra amatpersonai likumā noteiktos dokumentus. Ja normatīvajā regulējumā pastāv priekšnoteikumi dzīvojamo māju apsaimniekošanai reģistrēties pārvaldnieku reģistrā un persona to nav izdarījusi, tad attiecīgā persona nav tiesīga pārvaldīt dzīvojamo māju.

[4.2] Prasītāja uzskata, ka jebkuras šaubas par līguma spēkā esamību būtu jāvērtē par labu prasītājai, jo prasītāja šajās civiltiesiskajās attiecībās ir uzskatāma par patērētāju saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma regulējumu. Par tiesisku darījumu ir uzskatāma atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai (Civillikuma 1403. pants). Līdz ar to prasītāja ir patērētājs atbilstoši PTAL 1. panta 3. punktā ietvertajai patērētāja definīcijai. Uz atbildētāja negodprātību norāda viņa rīcība, ka pie līguma parakstīšanas atbildētāja pārstāvis ir norādījis uz attiecīgu vietu dokumentos, kur prasītājai - patērētājam parakstīties, neviens no līguma noteikumiem, netika iepriekš apspriests. Prasītājai netika piedāvāta iespēja pārskatīt kādu no līguma noteikumiem, tāpat viņa uzmanība netika vērsta uz līguma noteikumiem, kuri paskaidrotu atbildētāja tiesību apjomu sniegt apsaimniekošanas pakalpojumus. Prasītājai nav tikusi dota iespēja izteikt kādas pretenzijas vai priekšlikumus par līguma noteikumiem. Kā arī šajā līgumā ir iekļauti standarta noteikumi, kas neatspoguļo reālo situāciju. Prasītājai nebija dota iespēja mainīt līgumā minētos noteikumus. Prasītājai tika uzspiests uzņemties saistības, neveidojas saskanīgs gribas izteikums, kas ir pretrunā Civillikuma 1427. pantam. Atsaucas uz PTAL 6. panta piekto daļu.

[4.3] Ekonomikas ministrija 2012.gada 5.oktobrī izdeva izziņu par to, ka SIA /Nosaukums A/ nekad nav bijusi reģistrēta dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā. Kā redzams no publiski pieejamās informācijas Ekonomikas ministrijas mājas lapā, uz prasības celšanas brīdi SIA /Nosaukums A/ nav reģistrēta dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

[4.4] Atsaucas uz Civillikuma 1405.pantu, kurš nosaka, ka lai darījumam būtu tiesīgs spēks, ir vajadzīgs, lai tā dalībniekiem būtu tiesībspēja un rīcībspēja šā darījuma taisīšanai; pretējā gadījumā darījums nav spēkā. Lai veiktu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, slēgtu par to līgumus, personai jāizpilda normatīvo tiesību aktu prasības. Ja likumdevējs būtu vēlējies atstāt bez tiesiskā regulējuma pārvaldnieku darbību un atstāt to pēc pašu ieskatiem, tad tas nebūtu noteicis reģistrēšanās kārtību un darbinieku profesionālās izglītības un kvalifikācijas līmeņa prasības.

[4.5] SIA /Nosaukums A/ tiesas sēdē iesniedza izziņu, ar kuru apliecina, ka viņi nodarbina darbinieku /pers. F/, kurš strādā SIA /Nosaukums A/ par namu pārvaldnieku, ieguvis ceturtās profesionālās kvalifikācijas līmeni. Papildus tam SIA /Nosaukums A/ iesniedza arī /datums/Darba līgumu /numurs/, ka /pers. F/ pieņemts darbā par namu pārvaldnieku. Līdz ar ko tiesa secina, ka SIA /Nosaukums A/, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta prasībām, veic dzīvojamo mājas pārvaldīšanu.

[4.6] Prasītāja norāda, ka tā ar SIA /Nosaukums A/ noslēgusi līgumu 2010.gada 4.janvārī, savukārt darba līgums ar /pers. F/ noslēgts tikai divus gadus vēlāk. Uz apsaimniekošanas līguma noslēgšanas dienu SIA /Nosaukums A/ nebija darbinieku ar attiecīgu profesionālo izglītību, kā arī nebija reģistrējušies dzīvojamo māju pārvaldīšanas reģistrā.

[4.7] Ņemot vērā, ka SIA /Nosaukums A/ par darbinieku /pers. F/ iesniedza tikai tiesas sēdē, tad prasītājai nebija iespēja pārbaudīt iesniegto ziņu patiesumu. Prasītāja uzskata, ka SIA /Nosaukums A/ ir maldinājusi tiesu, iesniedzot patiesībai neatbilstošas ziņas par /pers. F/ nodarbināšanu. Lai gūtu patiesu priekšstatu par iesniegto ziņu patiesumu, un Civilprocesa likuma 93. panta pirmajā daļā minētajam pierādīšanas pienākumam, prasītāja lūdz tiesai izprasīt no Valsts ieņēmumu dienesta un Valsts sociālās Apdrošināšanas aģentūras ziņas par viņa nodarbināšanu, darba algas izmaksu un nodokļu iemaksu. Minētais ir nepieciešams, lai pārliecinātu par to faktu esamību vai neesamību, uz kuriem puses pamato savus prasījumus vai iebildumus.

[4.8] Tā kā SIA /Nosaukums A/ nav tiesīga veikt ar 2010.gada 4.janvāra apsaimniekošanas līgumu uzņemtās saistības un faktiski tās arī neveic, prasītāja uzskata, ka 2010.gada 4.janvāra apsaimniekošanas līgums ir atzīstams par spēkā neesošu.

[5] Atbildētājs SIA /Nosaukums A/ iesniedza paskaidrojumus uz prasītājas apelācijas sūdzību, norādot, ka 2010.gada 4.janvārī puses noslēdza līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un pakalpojumu piegādi. 2011.gada 11.oktobrī atbildētājs iesniedza Jūrmalas tiesā

prasību pret prasītāju par parāda piedziņu, kas pašlaik atrodas izskatīšanas stadijā Rīgas apgabaltiesā. /datums/SIA /Nosaukums A/ pieņēma darbā /pers. F/, kuram ir speciālā pārvaldnieka izglītība. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 6.pants nosaka, ka pārvaldnieks var turpināt veikt pārvaldīšanas darbības līdz 2013.gada 31.augustam, kaut arī viņa kvalifikācija neatbilst likuma 13.panta prasībām. Uzskata, ka atbildētāja rīcību slēgt līgumus par mājas pārvaldīšanu neierobežoja likumdošanas akti. Uz apelācijas sūdzības izskatīšanas brīdi atbildētājam ir četri darbinieki ar pārvaldnieka profesionālo izglītību.

[5.1] Tiesības slēgt līgumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu piešķir dzīvokļu īpašnieku kopums konkrētā dzīvojamā mājā. Lietā ir pievienoti pierādījumi par to, ka dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopums ir piešķīris pilnvaras pārvaldīt dzīvojamo māju. Šis pilnvarojums nav apstrīdēts un ir spēkā.

[5.2] Pirmās instances tiesā prasītāja vispār neizvirzīja pretenzijas par vienlīdzības un labticīguma principa pārkāpumu. Šādi pierādījumi arī nav iesniegti. Šāda rakstura pretenzijas parādījās tikai apelācijas sūdzībā.

[6] Tiesas sēdē prasītājas pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Jānis Bramanis prasību un apelācijas sūdzību uzturēja uz tajās norādītajiem pamatiem.

[7] Tiesas sēdē atbildētājas pilnvarotais pārstāvis Vitolds Peipiņš prasību un apelācijas sūdzību neatzina.

Motīvu daļa

[8] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija, noklausoties prasītājas pārstāvja un atbildētājas pārstāvja paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi pierādījumus lietā, atzīst, ka prasība kā nepamatota ir noraidāma.

[8.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās.

[8.2] Apelācijas sūdzību prasītāja ir iesniegusi, pārsūdzot pirmās instances tiesas spriedumu pilnā apmērā.

[8.3] Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa nosaka, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šādā gadījumā Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

[8.4] Pārbaudījusi un izvērtējusi lietas materiālus, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka šajā lietā pirmās instances tiesas konstatētie faktiskie un tiesiskie apstākļi, un uz tiem balstītie secinājumi ir pareizi, un pirmās instances tiesas spriedumā sniegtais pamatojums ir pilnībā pietiekams. Līdz ar to, Civillietu tiesu kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā norādītajai motivācijai un atkārtoti tos pašus apsvērumus nenorāda.

[8.5] Prasība par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu celta pamatojoties uz Civillikuma 1405.pantu, kas nosaka, ka, lai darījumam būtu tiesīgs spēks, ir vajadzīgs, lai tā dalībniekiem būtu tiesībspēja un rīcībspēja šā darījuma taisīšanai; pretējā gadījumā darījums nav spēkā. Pirmās instances tiesa nolēmumā sniedza pierādījumu izvērtējumu un juridiskos secinājumus, kam apelācijas instance pilnībā pievienojas par to, ka prasītāja nav pierādījusi, ka atbildētājam uz Apsaimniekošanas līguma noslēgšanu t.i. 2010.gada 4.janvāri nav bijusi šāda tiesībspēja un rīcībspēja.

[8.6] Minētais pamatots analizējot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. un 18.panta prasības, kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 6.pantu, kas nosaka, ka pārvaldnieks var turpināt veikt pārvaldīšanas darbības līdz 2013.gada 31.augustam, kaut arī viņa kvalifikācija neatbilst minētā likuma 13.panta prasībām.

[8.7] Civillietu tiesu kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas secinājumam par to, ka atbildētājs veic dzīvojamās mājas pārvaldīšanu atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta prasībām.

[8.8] Prasītājas apelācijas sūdzības arguments tikai apelācijas sūdzībā atsaucoties uz pārejas noteikumu 6^1. punktu, ka "šā likuma 13. panta piektajā daļā minētā persona ir tiesīga turpināt dzīvojamo māju pārvaldīšanu arī pēc 2012. gada 1. jūlija, ja tā profesionālās kompetences novērtēšanas rezultātā līdz 2012. gada 30. jūnijam likumā noteiktajā kārtībā ir ieguvusi profesionālās kvalifikācijas dokumentu, kas apliecina pārvaldnieka trešo profesionālo kvalifikācijas līmeni", Civillietu tiesu kolēģijas ieskatā netika atspoguļota prasības pieteikumā, kā arī prasītāja nekādā veidā līdz prasības celšanai tiesā netika pieprasījusi no atbildētāja informāciju par pārvaldnieka kvalifikāciju, vien prasību balstot uz to, ka atbildētājs nav reģistrēts Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas datu bāzē pārvaldnieku reģistrā.

[8.9] Prasītājas apelācijas sūdzības arguments atsaucoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18.panta pirmajā daļā noteikto pienākumu reģistrēties pārvaldnieku reģistrā, un, ja tas tā nav, prasītājas ieskatā, attiecīgā persona neesot tiesīga pārvaldīt dzīvojamo māju, Civillietu tiesu kolēģijas ieskatā nevar būt pamats prasības apmierināšanai par 2010.gada 4.janvārī pušu noslēgtā līguma par pazemes autostāvvietas apsaimniekošanu atzīšanai par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža, jo minētajā likumā un nosauktajā tiesību normā šādas sankcijas iespējamība nav ietverta.

[8.10] Prasītājas apelācijas sūdzības arguments, kas pirmo reizi izteikts apelācijas sūdzībā, ka jebkuras šaubas par līguma spēkā esamību būtu jāvērtē par labu prasītājai, jo prasītāja šajās attiecībās esot uzskatāma par patērētāju un ka neviens no līguma noteikumiem netika iepriekš apspriests, kas esot pretrunā Civillikuma 1427. pantam (saskanīgs gribas izteikums), tāpat atsaucas uz Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6. panta piekto daļu.

[8.11] Civillietu tiesu kolēģijas ieskatā iepriekšminētais arguments ir mēģinājums grozīt prasības pamatu. Savukārt, saskaņā ar Civilprocesa likuma 418.panta pirmo daļu – apelācijas sūdzībā nedrīkst grozīt prasības priekšmetu vai pamatu, ietvert jaunus prasījumus, kas nav celti pirmās instances tiesā. Līdz ar to apelācijas instances tiesai nav pamata izvērtēt līguma noslēgšanas atbilstību Civillikuma 1427. pantam, Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6. panta piektajai daļai.

[8.12] Prasītājas apelācijas sūdzības atsauce uz Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas izziņu par to, ka SIA /Nosaukums A/ nekad nav bijusi reģistrēta dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, ir analizēta pirmās instances tiesas spriedumā ar norādi uz to, ka Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas 2012.gada 21.marta vēstuli Nr.412-2-2891 par to, ka "Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir informatīvs reģistrs (...) Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas neparedz nekādas nelabvēlīgas tiesiskas sekas, ja iepriekš minētās personas šajā reģistrā nav reģistrējušās, tas ir, nereģistrēšanās neietekmē ne pārvaldīšanas līguma spēkā esamību, ne arī likuma noteikto pārvaldnieka atbildības apjomu" (lietas 38.-39.lapa).

[8.13] Prasītājas apelācijas sūdzības arguments par to, ka Apsaimniekošanas līgums noslēgts 2010.gada 4. janvārī, savukārt darba līgums ar /pers. F/ noslēgts divus gadus vēlāk un ka uz apsaimniekošanas līguma noslēgšanas dienu SIA /Nosaukums A/ nebija darbinieku ar attiecīgu profesionālo izglītību, tiesas ieskatā nav pamata prasības apmierināšanai, jo prasītāja pati apelācijas sūdzībā ir norādījusi uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta prasībām un Pārejas noteikumu 6^1. punktu, ka šā likuma 13. panta piektajā daļā minētā persona ir tiesīga turpināt dzīvojamo māju pārvaldīšanu arī pēc 2012. gada 1. jūlija, ja tā profesionālās kompetences novērtēšanas rezultātā līdz 2012. gada 30. jūnijam likumā noteiktajā kārtībā ir ieguvusi profesionālās kvalifikācijas dokumentu, kas apliecina pārvaldnieka trešo profesionālo kvalifikācijas līmeni.

[8.14] Prasītājas apelācijas sūdzībā izteiktais lūgums par to, ka prasītājai nebija iespēja pārbaudīt ziņu patiesumu par darbinieku /pers. F/, kamdēļ esot nepieciešamas ziņas no Valsts ieņēmumu dienesta un Valsts sociālās Apdrošināšanas aģentūras, tiesa piešķir ticamību atbildētāja iesniegtajam Darba līguma ar /pers. F/ (lietas 46.-47.lapa) saistībā ar SIA /Nosaukums A/ 2015.gada 15.maija izziņu par namu pārziņiem, kas strādā SIA /Nosaukums A/ un viņu kvalifikācijai (lietas 92. - 93.lapa). Jebkurā gadījumā, saskaņā ar iepriekš izvērtētajām normatīvo aktu prasībām, ņemot vērā tiesību normas

attīstību un prasības celšanas hronoloģiju, minētais apstāklis nav pamats prasības apmierināšanai par 2010.gada 4.janvāra līguma atzīšanu par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža.

[8.15] Tiesa uzskata par vērā ņemamu apstākli, ka no Tiesu informācijas sistēmas un no 2012.gada 31.oktobra Jūrmalas pilsētas tiesas sprieduma ir redzams, ka SIA /Nosaukums A/ iesniedza prasību tiesā pret /pers. C/ par komunālo maksājumu, uzturēšanas un ekspluatācijas izdevumu parāda Ls 1791,97 piedziņu *2011.gada 11.oktobrī*. Savukārt /pers. C/prasību pret SIA /Nosaukums A/ par 2010.gada 4.janvārī noslēgtā līguma atzīšanu par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža iesniedza tiesā vien *2014.gada 12.februārī*, lūdzot apturēt tiesvedību parāda piedziņas lietā. Tāpat prasītāja ir izteikusi apgalvojumu, ka atbildētājs nav veicis apsaimniekošanu, bet pierādījumi par minēto apstākli lietā nav iesniegti.

[8.16] Tiesas ieskatā ir svarīgs tas apstāklis, ka apsaimniekotāju ir izvēlējies dzīvojamā nama dzīvokļu īpašnieku kopums, par ko ir pieņemts dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums 2008.gada 24.aprīlī (lietas 48.-51.lapa), un minētais lēmums nav apstrīdēts.

[8.17] Tādējādi, izvērtējot prasības faktiskos un tiesiskos aspektus, prasītājas prasība par 2010.gada 4.janvāra starp /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ līguma par pazemes autostāvvietu apsaimniekošanu atzīšanu par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža, kas pamatota ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. un 18.pantu, Civillikuma 1405.pantu kā nepamatota ir noraidāma.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu prasītāja nav pierādījusi savas prasības pamatotību, atbildētājs ir pierādījis savu iebildumu pamatotību.

[10] Prasība un apelācijas sūdzība kā nepamatotas ir noraidāmas, pirmās instances tiesa ir pareizi novērtējusi lietas faktiskos apstākļus, izlemjot prasību par līguma atzīšanu par spēkā neesošu, ir devusi atbilstošu juridisko novērtējumu izskatāmajā lietā.

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

[11.1] Ņemot vērā, ka prasība ir noraidāma, tad prasītājas samaksātie tiesas izdevumi atbildētājai nav jāatlīdzina.

Rezolutīvā daļa

Civillietu tiesu kolēģija, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.-434. un 204^{1}.pantu,

n o s p r i e d a:

noraidīt /pers. C/, personas kods /personas kods/, prasību pret SIA /Nosaukums A/ , reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/0, par apsaimniekošanas līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentam, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Motivēts spriedums sastādīts 2015.gada 26.oktobrī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja S.Sēbriņa

Tiesnese L.Pliča

Tiesnesis J.Freimanis