Skatīt JUDIKATŪRAS MAIŅU

13.06.2019. spriedumā lietā Nr.SKC-22/2019

**Apsardzes pakalpojumi daudzdzīvokļu mājās**

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2016.gada 10.marta**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C28214607**

**SKC–46/2016**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:

tiesnese referente I.Garda

tiesnesis I.Bisters

tiesnese M.Zāģere

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar atbildētāja [pers. A.] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība un piedzīti tiesāšanās izdevumi, SIA „Residential Services” prasībā pret [pers. A.] par parāda un zaudējumu piedziņu, [pers. A.] pretprasībā pret SIA „Residential Services” par atlīdzības apmēra noteikšanu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pienākuma uzlikšanu atjaunot elektroenerģijas padevi dzīvokļiem.

# Aprakstošā daļa

[1] Nekustamais īpašums [adrese], [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, kadastra numurs [numurs], kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 11 203 m2, uz kura atrodas daudzstāvu dzīvojamā māja [adreses 1] (būves kadastra apzīmējums [numurs 1], nodota ekspluatācijā 2006.gada 22.decembrī) un daudzstāvu dzīvojamā māja [adrese 2] (būves kadastra apzīmējums [numurs 2]), nodota ekspluatācijā 2006.gada 22.decembrī), ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] un 2006.gada 21.martā īpašuma tiesības uz šo īpašumu nostiprinātas SIA „Parkhaus”, kas šo īpašumu atsavināja pa daļām, tostarp, pirms daudzdzīvokļu dzīvojamo māju nodošanas ekspluatācijā.

Pēc nekustamā īpašuma, kura sastāvā esošās divas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos, atsavināšanas, īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas dažādās domājamās daļās kopīpašniekiem, tostarp [pers. A.], pamatojoties uz 2006.gada 3.martā noslēgtajiem pirkuma līgumiem Nr.1-T0508-P211-109 un Nr.2-T0512-P212-108, 2006.gada 9.maijā noslēgtajiem pirkuma līgumiem Nr.1-T2207-P041/J-283 un Nr.1-T2207-P041/J-283-A. Proti, [pers. A.] nostiprinātas īpašuma tiesības uz minētā nekustamā īpašuma: 1) 1023/304122 domājamām daļām, nododot viņa atsevišķā lietošanā dzīvokli Nr. 39, [adrese 1], Rīgā; 2) 1356/304122 domājamām daļām, nododot viņa atsevišķā lietošanā dzīvokli Nr. 42, [adrese 2], Rīgā; 3) 987/304122 domājamām daļām, nododot viņa atsevišķā lietošanā dzīvokli Nr. 176 un autostāvvietu Nr. 6, kas izvietota nedzīvojamā telpā Nr. 182, [adrese 1], Rīgā (zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 1.iedaļas ieraksti Nr.114.1.– 115.3., 212.1.–212.3., *lietas 1.sējuma 56.–58.lpp., 2.sējuma 8.–79.lpp.*).

[2] Sākotnēji SIA „Parkhaus” kā īpašniece un SIA „Residential Services” kā pārvaldniece 2006.gada 17.februārī noslēdza šā sprieduma 1.punktā norādītā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumu, ar kuru pilnvaroja pārvaldnieci pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot minēto īpašumu (*lietas 1.sējuma 10.–13.lpp.*).

Savukārt [pers. A.] kā kopīpašnieks un SIA „Residential Services” kā pārvaldniece 2006.gada 3.martā noslēdza divus nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumus. Minēto līgumu 8.1.punktā līdzēji vienojās, ka līgums izbeidz savu darbību pēc 15 (piecpadsmit) kalendārajām dienām no dzīvojamo māju kompleksa nodošanas ekspluatācijā, bet ne vēlāk kā 2006.gada 1.decembrī (*lietas 2.sējuma 80.–99.lpp.*).

[3] SIA „Residential Services” 2007.gada 12.decembrī cēlusi tiesā prasību pret [pers. A.] par parāda un zaudējumu piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[3.1] Atbildētājs nav maksājis pilnā apmērā par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un sniegtajiem pakalpojumiem atbilstoši 2006.gada 17.februārī starp SIA „Parkhaus” un prasītāju noslēgtajam pārvaldīšanas līgumam, tādēļ izveidojies parāds 7537,05 Ls.

[3.2] Prasītāja kā kliente un SIA „Incure Inkasso Latvia” kā pakalpojumu sniedzēja 2007.gada 22.janvārī noslēdza līgumu par starpnieka pakalpojumu izmantošanu parādu piedziņai. Piedzenot no atbildētāja parādu ar SIA „Incure Inkasso Latvia” starpniecību, prasītājai radušies zaudējumi 601,71 Ls.

[3.3] Prasība pamatota ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantu un 16.panta ceturto daļu, Civillikuma 1425., 1587., 1588., 1652., 1662., 1779. un 1828.pantu.

[4] Atbildētājs cēlis pretprasību pret SIA „Residential Services” par atlīdzības apmēra noteikšanu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pienākuma uzlikšanu atjaunot elektroenerģijas padevi dzīvokļiem.

Pretprasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[4.1] Atbildētājam nav saistošs starp SIA „Parkhaus” un prasītāju 2006.gada 17.februārī noslēgtais pārvaldīšanas līgums, jo puses 2006.gada 3.martā noslēdza divus pārvaldīšanas līgumus.

Atbildētājam saskaņā ar šo pārvaldīšanas līgumu nosacījumiem bija pienākums katru mēnesi maksāt atlīdzību par pārvaldnieces pakalpojumiem 0,66 Ls par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru, kā arī prasītājas nodrošināto mājas apsardzi. Atbilstoši līgumu 8.1.punktam to darbība izbeidzās 2006.gada 1.decembrī, lai gan faktiski prasītāja vēl joprojām turpina nekustamā īpašuma apsaimniekošanu bez jauna līguma noslēgšanas.

Pa šo laiku ir mainījies atlīdzības apmērs par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, jo iestājušies priekšnoteikumi tās samazināšanai. Atbildētājs ir veicis iekšējās apdares darbus viņam atsevišķā lietošanā nodotajos dzīvokļos un tie ir pabeigti 2006.gada augustā, septembrī un oktobrī. Pastāvot šādiem apstākļiem, no 2006.gada 1.decembra līdz 2008.gada 30.septembrim atlīdzība par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu maksājama 0,45 Ls par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru, jo tāda tā noteikta citiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, kuri ir pabeiguši viņu atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu iekšējo apdari. Savukārt, sākot ar 2008.gada 1.oktobri, atlīdzība par īpašuma apsaimniekošanu atbilstoši prasītājas 2008.gada 29.augusta lēmumam (protokols Nr.6) nosakāma 0,513 Ls par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru.

Tomēr prasītāja nav samazinājusi atbildētājam maksājamās atlīdzības apmēru. Līdz ar to atbildētājs ir pārmaksājis izdevumus par īpašuma apsaimniekošanu.

[4.2] Atbildētājam atsevišķā lietošanā nodotajiem dzīvokļiem Nr. 175, [adrese 1] un Nr. 42, [adrese 2], Rīgā, kopš 2008.gada janvāra sākuma ir pārtraukta elektroenerģijas padeve. Ar Rīgas pilsētas Īres valdes 2008.gada 16.maija lēmumu Nr. 136 prasītājai uzlikts pienākums nekavējoties atjaunot elektroenerģijas padevi minētiem dzīvokļiem, taču prasītāja šo pienākumu nepilda. Gluži pretēji, elektroenerģijas padeve nav atjaunota dzīvoklim Nr. 42, [adrese 2], Rīgā, bet vēlāk atslēgta arī pārējiem atbildētājam atsevišķā lietošanā nodotajiem dzīvokļiem Nr. 38, [adrese 1] un Nr. 175, [adrese 1], Rīgā. Šāda prasītājas rīcība ir prettiesiska, jo atbildētājam nav parāda par izlietoto elektroenerģiju.

[4.3] Atbildētājam nav pienākums maksāt prasītājai atlīdzību par apsardzes pakalpojumiem, jo izdevumi par tiem nav uzskatāmi par kopīpašuma uzturēšanai vajadzīgajiem izdevumiem Civillikuma 1071.panta izpratnē. Turklāt atbildētājs nav piekritis šo izdevumu segšanai, izbeidzoties 2006.gada 3.martā noslēgto pārvaldīšanas līgumu termiņam.

[4.4] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1068. un 1071.pantu, 1519.panta otro daļu.

[5] Ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2011.gada 7.novembra spriedumu prasība noraidīta, bet pretprasība apmierināta daļēji:

1. atbildētājam uzlikts pienākums maksāt prasītājai ikmēneša atlīdzību par nekustamā īpašuma [adrese], [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu šādā apmērā:
2. par laika posmu no 2007.gada 1.janvāra līdz 2008.gada 30.jūnijam 0,45 Ls par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu - Nr. 38, [adrese 1] (102,30 m2 platībā), Nr. 42, [adrese 2] (135,60 m2 platībā) un Nr. 175, [adrese 1] (67 m2 platībā) - vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru;
* par laika posmu no 2008.gada 1.jūlija līdz 2008.gada 30.septembrim 0,45 Ls par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu - Nr. 38, [adrese 1] (96,80 m2 platībā), Nr. 42, [adrese 2] (128,70 m2 platībā) un Nr.175, [adrese 1] (65,40 m2 platībā) vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru;
1. sākot no 2008.gada 1.oktobra 0,513 Ls par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu - Nr.38, [adrese 1] (96,80 m2 platībā), Nr.42, [adrese 2] (128,70 m2 platībā) un Nr.175, [adrese 1] (65,40 m2 platībā) - vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru;
2. prasītājai uzlikts pienākums atjaunot elektroenerģijas padevi dzīvokļiem Nr.42, [adrese 2], Nr.38, [adrese 1], un Nr.175, [adrese 1], Rīgā, nosakot sprieduma nekavējošu izpildi šajā daļā;
3. pārējā daļā pretprasība noraidīta;
4. no prasītājas par labu atbildētājam piedzīti tiesāšanās izdevumi 564 Ls.

[6] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2013.gada 28.janvāra spriedumu prasību un pretprasību apmierināja daļēji:

1. piedzina no atbildētāja par labu prasītājai parādu 4505,56 Ls par apsardzes pakalpojumiem laika posmā no 2008.gada 1.oktobra līdz 2012.gada 30.novembrim un tiesāšanās izdevumus – valsts nodevu 345,22 Ls un izdevumus advokāta palīdzības samaksai 533,76 Ls, kopā 5384,54 Ls;
2. pārējā daļā prasību noraidīja;
3. uzlika atbildētājam pienākumu maksāt prasītājai ikmēneša atlīdzību par nekustamā īpašuma [adrese], [adrese 1] un [adreses 2], Rīgā, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu šādā apmērā:
	1. par laika posmu no 2007.gada 1.janvāra līdz 2008.gada 30.jūnijam 0,45 Ls par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu - Nr.38, Anniņmuižas bulvārī 41 (102,30 m2 platībā), Nr.42, Anniņmuižas bulvārī 43 (135,60 m2 platībā) un Nr.175, Anniņmuižas bulvārī 41 (67 m2 platībā) - vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru;
* par laiku no 2008.gada 1.jūlija līdz 2008.gada 30.septembrim 0,45 Ls par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu - Nr.38, [adreses 1] (96,80 m2 platībā), Nr.42, [adreses 2] (128,70 m2 platībā) un Nr.175, [adreses 1] (65,40 m2 platībā) vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru;
	1. no 2008.gada 1.oktobra - 0,513 Ls par atbildētāja atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu Nr.38, [adreses 1] (96,80 m2 platībā), Nr.42, [adreses 2] (128,70 m2 platībā) un Nr.175, [adreses 1] (65,40 m2 platībā), vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru;
1. uzlika prasītājai pienākumu atjaunot elektroenerģijas padevi dzīvokļiem Nr.42, [adreses 2], Nr.38 un Nr.175, [adreses 1], Rīgā, nosakot sprieduma nekavējošu izpildi šajā daļā;
2. pārējā daļā pretprasību noraidīja;
3. piedzina no prasītājas par labu atbildētājam tiesāšanās izdevumus – valsts nodevu 210 Ls un izdevumus advokāta palīdzības samaksai 354 Ls, kopā 564 Ls;
4. piedzina no prasītājas un atbildētāja par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 9,77 Ls no katra.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[6.1] Pirmās instances tiesas spriedums pārsūdzēts daļā, ar kuru noraidīta prasība un apmierināta pretprasība, bet pārējā daļā, ar kuru noraidīta pretprasība, nav pārsūdzēts un ir stājies likumīgā spēkā.

[6.2] Kā izriet no 2006.gada 3.martā noslēgtā pārvaldīšanas līguma 5.2.2., 5.2.2.1. un 5.2.2.2.punkta, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apmērs samazināms gadījumā, ja tiek pabeigti dzīvokļa iekšējie apdares darbi, ir sagatavota inventarizācijas lieta un puses ir parakstījušas aktu par iekšējās apdares darbu pabeigšanu un inventarizācijas lietas esību.

Ar iekšējās apdares darbu pieņemšanas un nodošanas aktiem pierādīts, ka no 2007.gada 1.janvāra pastāvēja pamats samazināt atlīdzību par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu līdz tādam apmēram, kādu prasītāja bija noteikusi citiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, kuri bija pabeiguši viņu atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu iekšējo apdari, proti, 0,45 Ls par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru. Savukārt līdz 2007.gada 1.janvārim pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa saglabājama iepriekšējā apmērā.

Telpu grupu kadastrālās uzmērīšanas lietas atbildētāja atsevišķā lietošanā nodotajiem dzīvokļiem sagatavotas 2007.gada maijā. Tomēr prasītāja par to informēta 2008.gada jūlija sākumā, kad tai nosūtīts pretprasības pieteikuma noraksts un tam pievienotie dokumenti, tostarp minētās telpu grupu kadastrālās uzmērīšanas lietas. Pie šādiem apstākļiem secināms, ka prasītāja par atbildētājam atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu faktisko platību uzzināja 2008.gada jūlija sākumā. Ņemot vērā to, ka prasītāja rēķinus par apsaimniekošanu sastādīja katra mēneša pēdējā datumā, kopš 2008.gada 1.jūlija bija iespējams atbildētājam izrakstītajos rēķinos norādīt precizēto (samazināto) dzīvokļu platību. Turpinot norādīt rēķinos dzīvokļu sākotnējo platību un attiecīgi lielāku apsaimniekošanas maksu, atbildētāja rīkojusies pretēji Civillikuma 1.pantā nostiprinātajam labas ticības principam.

Tādējādi par laiku no 2008.gada 1.jūlija atlīdzība par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu 0,45 Ls par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru aprēķināma, vadoties no kadastrālās uzmērīšanas lietās atbildētājam atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokļu precizētās platības.

Ar SIA „Residential Services” 2008.gada 29.augusta lēmumu nekustamā īpašuma kopīpašniekiem no 2008.gada 1.oktobra apsaimniekošanas maksa noteikta 0,513 Ls par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru, tādēļ arī atbildētājam no šī brīža nosakāma maksa minētajā apmērā.

Atbildētājam par laika posmu no 2007.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.novembrim atbilstoši tiesas noteiktajam atlīdzības apmēram par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu bija jāsamaksā 18 512,15 Ls. No atbildētāja norēķinu konta pārskatiem redzams, ka atbildētājs samaksāja prasītājai atlīdzību kopā 18 559,74 Ls. Tādējādi secināms, ka atbildētājam nav apsaimniekošanas maksas parāda, kas ir pamats prasības šajā daļā noraidīšanai.

[6.3] Prasītāja pamatojusi elektroenerģijas padeves atslēgšanu atbildētāja atsevišķā lietošanā nodotajiem dzīvokļiem ar parāda esību par patērēto elektroenerģiju, taču pierādījumus tam nav iesniegusi. Līdz ar to nav konstatējams tiesisks pamats elektroenerģijas padeves pārtraukšanai, tādēļ pretprasība apmierināma.

[6.4] Atbildētāja iebildumi pret atlīdzības iekasēšanu par apsardzes pakalpojumiem nav pamatoti, jo prasītāja nodrošina konkrēto pakalpojumu. Par apsardzes nepieciešamību liecina šādi apstākļi: 1) ēku Anniņmuižas bulvārī 41 un 43 projektā paredzēta videonovērošanas sistēmas darbība. Tās nodrošināšanai katras ēkas pirmā stāva vestibilā izvietota videonovērošanas pults; 2) ugunsgrēka uzraudzīšanas monitors izvietots ēku pirmā stāva vestibila tehniskajās telpās, lai konstatētu, kurā dzīvoklī vai ēkas telpā, izceļoties ugunsgrēkam, radusies bīstama situācija. Turklāt ugunsgrēka gadījumā dūmu novadīšanas sistēma jāieslēdz manuāli; 3) pagrabstāvos izvietotas grunts ūdeņu novadīšanas sistēmas, kas nepārtraukti uzraugāmas; 4) centrālajā apsardzes pultī nonāk informācija par iestrēgušu liftu; 5) ēkās Anniņmuižas bulvārī 41 un 43 pastāv caurlaižu režīms, tādēļ tajās var iekļūt ar čip-kartes, pārrunu iekārtas vai apsarga palīdzību; 6) uz zemes gabala izvietota aizsargbarjera, kuru var atvērt tikai ar čip-kartes palīdzību vai no apsardzes pults. Piemēram, glābšanas dienesta iekļūšana teritorijā bez apsarga palīdzības nav iespējama. Tādējādi izdevumi par apsardzes pakalpojumiem uzskatāmi par nepieciešamiem izdevumiem Civillikuma 865.panta izpratnē, jo tie nodrošina nekustamā īpašuma pilnvērtīgu funkcionēšanu. Tas nozīmē, ka atbildētājs bez tiesiska pamata atsakās minētos izdevumus segt.

Līdz ar to no atbildētāja prasītājas labā piedzenams parāds par apsardzes pakalpojumiem 4505,56 Ls par laika posmu no 2008.gada 1.oktobra līdz 2012.gada 30.novembrim.

[7] Par minēto spriedumu prasības apmierinātajā daļā atbildētājs iesniedzis kasācijas sūdzību, kurā lūdzis spriedumu šajā daļā atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[7.1] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 865.pantu. Proti, tiesa nav noskaidrojusi jēdziena „nepieciešamie izdevumi” saturu, kas būtu izdarāms, ņemot vērā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas noteikumus par obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām. No minētās tiesību normas izriet, ka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir tādas darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Savukārt citas pārvaldīšanas darbības tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai, kā to paredz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta trešā daļa. Vienīgi tie izdevumi, kas saistīti ar obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām, var tikt atzīti par nepieciešamiem izdevumiem Civillikuma 865.panta izpratnē. Līdz ar to izdevumi par nekustamā īpašuma apsardzes pakalpojumiem, pretēji apelācijas instances tiesas norādītajam, nav atzīstami par nepieciešamiem izdevumiem.

[7.2] Civillietu tiesas kolēģija nav piemērojusi Civillikuma 1068. un 1071.panta noteikumus. Atbilstoši minētajām tiesību normām izdevumus par apsardzes pakalpojumiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, tostarp arī atbildētājam, ir pienākums segt tikai tad, ja dota kopīpašnieku piekrišana attiecīgo izdevumu taisīšanai un to apmēram. Apelācijas instances tiesa ignorēja faktu, ka atbildētājs nav devis piekrišanu šādu izdevumu segšanai par laiku no 2008.gada 1.oktobra. Tādējādi nebija pamata piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai izdevumus par nekustamā īpašuma apsardzes pakalpojumiem par laika posmu no 2008.gada 1.oktobra līdz 2012.gada 30.novembrim.

Turklāt neviena no prasītājas veicamajām darbībām, kuras apelācijas instances tiesa uzskaitījusi kā apsardzes darbības, nav uzskatāma par apsardzes pakalpojumu Apsardzes darbības likuma 1.panta 4.punkta izpratnē. Līdz ar to atlīdzība par šādām prasītājas veiktajām darbībām nevar tikt noteikta kā atsevišķs maksājums, jo tā ietilpst maksā par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ko sedz katrs kopīpašnieks samērā ar viņa atsevišķā lietošanā nodoto dzīvojamo platību. Atbildētājam nav apsaimniekošanas maksas parāda par strīdus laika posmu.

[8] Prasītāja par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība un apmierināta pretprasība, iesniegusi kasācijas pretsūdzību, kurā lūgusi spriedumu šajā daļā atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[9] Ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta rīcības sēdes 2014.gada 3.decembra lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar atbildētāja kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība un piedzīti tiesāšanās izdevumi, bet pārējā daļā sakarā ar prasītājas kasācijas pretsūdzību atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību.

Tādējādi Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedums daļā, ar kuru noraidīta prasība un apmierināta pretprasība, stājies likumīgā spēkā 2014.gada 3.decembrī.

[10] Paskaidrojumus sakarā ar kasācijas sūdzību prasītāja nav iesniegusi.

**Motīvu daļa**

[11] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākās tiesas Civillietu departaments atzīst, ka pārsūdzētais spriedums daļā, ar kuru apmierināta prasība un piedzīti tiesāšanās izdevumi, atceļams un lieta šajā daļā nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[12] Civillietu departaments piekrīt kasācijas sūdzības argumentiem, ka apelācijas instances tiesa, uzskatīdama īpašuma apsardzi par obligāti veicamu pārvaldīšanas darbību, nepareizi iztulkojusi Civillikuma 865.pantā ietverto jēdzienu „nepieciešamie izdevumi”, kā arī nav attiecinājusi uz lietā konstatētajiem apstākļiem materiālo tiesību normas par kopīpašnieku savstarpējām attiecībām un rīcību ar kopīgo īpašumu, pārvaldīšanas pienākuma izpildes nodrošināšanu dzīvokļu īpašumos nesadalītās mājās.

[12.1] Nekustamais īpašums [adrese], [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, sastāv no zemes gabala un divām daudzstāvu dzīvojamām mājām – [adrese 1] un [adrese 2], kas nodotas ekspluatācijā 2006.gada 22.decembrī. Minētās daudzstāvu dzīvojamās mājas nav sadalītas dzīvokļa īpašumos.

Pirms māju nodošanas ekspluatācijā nekustamā īpašuma īpašniece SIA „Parkhaus” 2006.gada 3.martā un 2006.gada 9.maijā pārdeva [pers. A.] īpašuma attiecīgas domājamās daļas, noslēdzot pirkuma līgumus un nododot pircēja atsevišķā lietošanā: 1) dzīvokli Nr. 39, [adrese 1] 2) dzīvokli Nr. 42, [adrese 2], 3) dzīvokli Nr.176 un autostāvvietu Nr.6, kas izvietota nedzīvojamā telpā Nr. 182, [adrese 1].

Lietā pastāv strīds par to, vai apsardzes pakalpojumi ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība un vai atbildētājam kā kopīpašniekam ir pienākums maksāt prasītājai kā pārvaldniecei izdevumus par nekustamā īpašuma [adrese], [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, apsardzi. Konkrētais strīds par atbildētāja pienākumu atlīdzināt apsardzes izdevumus aptver laika posmu no 2008.gada 1.oktobra līdz 2012.gada 30.novembrim.

Apelācijas instances tiesa konstatējusi un tas apstiprinās ar lietas materiāliem, ka starp pusēm 2006.gada 3.martā bija noslēgts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgums, kura darbība izbeidzās 2006.gada 1.decembrī. Neskatoties uz līguma termiņa izbeigšanos, prasītāja turpina pildīt pārvaldnieces funkcijas, ko akceptējuši īpašnieki, kuri nav izrādījuši interesi par cita pārvaldnieka pilnvarošanu. Tāpat atbildētājs neapstrīd prasītājas tiesības veikt nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, iebilstot vienīgi pret apsardzes pakalpojumiem un ar tiem saistīto izdevumu atlīdzināšanas pamatotību. Tas nozīmē, ka prasītāja veic kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu neuzdotās lietvedības ietvaros, ko regulē Civillikuma Ceturtās daļas Astoņpadsmitās nodaļas „Prasījumi no svešu lietu pārziņas” Ceturtās apakšnodaļas „Neuzdota lietvedība” tiesību normas.

Apmierinādama prasību par apsardzes izdevumu piedziņu, apelācijas instances tiesa balstījusies uz apstākli, ka prasītāja nodrošina konkrēto pakalpojumu, turklāt izdevumus par šo pakalpojumu kvalificējusi kā nepieciešamos izdevumus Civillikuma 865.panta izpratnē, jo tie nodrošina nekustamā īpašuma pilnvērtīgu funkcionēšanu. Proti, nodrošina: 1) videonovērošanas sistēmas darbību un uzraudzīšanu; 2) ugunsgrēka novērošanas sistēmas uzturēšanu un uzraudzīšanu; 3) gruntsūdeņu novadīšanas sistēmas darbības uzraudzīšanu; 4) informācijas par iestrēgušu liftu saņemšanu; 5) caurlaižu režīma funkcionēšanu.

Civillietu departaments, piekrītot kasācijas sūdzībā izklāstītajiem argumentiem, uzskata šādu tiesas secinājumu par kļūdainu.

[12.2] Līdz 2010.gada 1.janvārim tiesiskās attiecības, kas izriet no dzīvokļu īpašumos nesadalītu un kopīpašumā esošu dzīvojamo māju apsaimniekošanas, regulēja Civillikumā ietvertās normas (1067.-1072.pants), tostarp 1071.pants, kas noteic kopīpašnieku pienākumu nest uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumus un lietas uzturēšanai vajadzīgos izdevumus samērīgi ar viņu daļām.

Kā norādīts juridiskajā literatūrā, nepieciešamo izdevumu atlīdzināšanas noteikuma pamatā ir princips, ka lietas īpašniekam pašam ir pienākums izdarīt šos izdevumus, taču viņš to nav laikus darījis. Atbilstoši tam tiesības prasīt nepieciešamo izdevumu atlīdzību rodas, tiklīdz svešas lietas labā šādi izdevumi ir izdarīti un neatkarīgi no tā, vai starp pusēm pastāv līgums vai ne (*sk. G.Višņakova, K.Balodis. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. – Rīga: Mans Īpašums, 1998, 26.lpp.*).

Civillikuma 865.pants paskaidro nepieciešamo, derīgo vai greznuma izdevumu raksturu, paredzot, ka kādai lietai taisītie izdevumi ir vai nu nepieciešami, ar kuriem pašu tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma, vai derīgi, kas uzlabo lietu, un proti, pavairo ienākumu no tās, vai, beidzot, greznuma izdevumi, kas padara to tikai ērtāku, patīkamāku vai daiļāku.

Nepieciešamos izdevumus ir svarīgi nošķirt no pārējiem izdevumu veidiem, jo Civillikuma 866.pants paredz, ka nepieciešamie izdevumi atlīdzināmi katram, kas tos taisījis, izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā. Savukārt derīgo izdevumu atlīdzināšanas regulējums ir dots Civillikuma 867.pantā.

Jēdziens „izdevumi” Civillikuma 1071.panta izpratnē saprotams visplašākā nozīmē. Tas aptver ne tikai kopējās lietas saglabāšanas un uzturēšanas izdevumus (šaurākā nozīmē), bet arī tās apsaimniekošanas, pārvaldīšanas, remonta, pārbūves (pārveidošanas), apdrošināšanas un citus izdevumus, kas saistīti ar kopējo lietu. Pienākums kopīpašniekam segt šādus izdevumus rodas tikai tad, ja viņš ir piekritis to taisīšanai. Izņēmuma kārtā kopīpašniekam ir pienākums atbilstoši savas domājamās daļas lielumam atlīdzināt nepieciešamos izdevumus, kurus kopējai lietai taisījis cits kopīpašnieks, kaut arī bez pārējo (vai visu) kopīpašnieku piekrišanas. Turklāt Civillikuma 1071.pants attiecas ne tikai uz pašu kopīpašnieku taisītiem izdevumiem, bet arī uz tādiem izdevumiem, kurus kopējai lietai taisījusi trešā persona, ja šai personai, pamatojoties uz likumu vai līgumu, ir tiesība prasīt atlīdzību par šiem izdevumiem (969., 970., 978. un 1062.pants.). Civillikuma 1071.pants regulē kopīpašnieku savstarpējās attiecības. Attiecībā pret trešajām personām pienākums veikt attiecīgos maksājumus vai dot citādu izpildījumu nosakāms atbilstoši tam tiesiskajam pamatam (parasti līgumam), no kura izriet trešās personas prasījums (*sk. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 265.–266.lpp.*).

Tādējādi secināms, ka Civillikuma 1071.pants regulē kopīpašnieku savstarpējās attiecības, savukārt trešās personas sveša kopīpašuma pārvaldīšanā var iesaistīties tikai saskaņā ar kopīpašnieku gribu.

Prasītāja nav īpašniece un tai ar likumu nav noteikts pienākums apsaimniekot nekustamo īpašumu. Pārvaldīšanas līgums, ar kuru var tikt pamatots veicamo darbību apjoms, izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, starp pusēm nav noslēgts.

Tomēr, izšķirot strīdu par apsardzes izdevumu atlīdzināšanu, kas aptver laika posmu no 2008.gada 1.oktobra līdz 2010.gada 1.janvārim, apelācijas instances tiesa starp pusēm pastāvošās tiesiskās attiecības līdz 2010.gada 1.janvārim nav vērtējusi saistībā ar Civillikuma normām (1067.-1072.pants), kas kopīpašnieka pienākumu segt izdevumus saista ar viņa piekrišanu. Atbildētājs nav piekritis apsardzes pakalpojumiem.

[12.3] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma, kas stājās spēkā 2010.gada 1.janvārī, 3.pantam tas attiecas uz visu dzīvojamo māju pārvaldīšanu neatkarīgi no tā, kas ir dzīvojamās mājas īpašnieks (izņemot šajā likumā noteiktos gadījumus).

Lai konkretizētu obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību apjomu un nodrošinātu vienveidīgu un pareizu ar pārvaldīšanas darbībām saistīto izdevumu aprēķināšanu, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta piektajai daļai un 8.panta ceturtajai daļai Ministru kabinets 2010.gada 28.septembrī izdeva noteikumus Nr. 905 „Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamo māju renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības”, Nr. 906 „Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi”, Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanas, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām”, Nr. 908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi”.

Gan Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, gan minētie noteikumi no spēkā stāšanās brīža ir saistoši daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldītājam, tostarp prasītājai. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.pantā noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājs var būt gan tās īpašnieks, gan pārvaldnieks, savukārt pārvaldnieks ir persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības.

Tādējādi nekustamā īpašuma pārvaldīšana, ko veikusi prasītāja, un ar to saistītie izdevumi var tikt pamatoti ar tiesīgi noslēgtu pārvaldīšanas līgumu, kurā noteikts pārvaldīšanas uzdevums (veicamo darbību apjoms, izdevumi, atlīdzība par pārvaldīšanu un šo izdevumu samaksas kārtība). Kā iepriekš jau tika norādīts, šāds līgums starp pusēm nav noslēgts. Tas nozīmē, ka apelācijas instances tiesai, lai noskaidrotu, kādi izdevumi var tikt kvalificēti kā nepieciešami izdevumi, bija jāpiemēro Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas par obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām. Apsardzes pakalpojumi neietilpst likumā noteiktajās obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās.

Apelācijas instances tiesa, izšķirot strīdu par apsardzes izdevumu atlīdzināšanu par laika posmu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.novembrim, konstatēto lietas apstākļu juridisko novērtējumu nav saistījusi ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām, kurās konkretizētas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Rezultātā Civillietu tiesas kolēģija apsardzes izdevumus kļūdaini kvalificējusi kā nepieciešamos izdevumus, kas atlīdzināmi neatkarīgi no īpašnieka gribas.

[12.4] Apkopojot minētos apsvērumus, Civillietu departaments secina, ka apelācijas instances tiesas spriedumu pārsūdzētajā daļā nevar atzīt par tiesisku un pamatotu, jo strīda par apsardzes izdevumu atlīdzināšanu izšķiršanā nav piemērotas tās materiālo tiesību normas, kuras vajadzēja piemērot, tādēļ tas atceļams. Vienlaikus atceļams arī spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu, kuru apmēra pareiza noteikšana ir atkarīga no tiesas apmierināto prasījumu kopējās summas.

[13] Atceļot pārsūdzēto spriedumu, [pers. A.] atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atmaksājama iemaksātā drošības nauda 200 Ls (*lietas 5.sējuma 43.lpp.*). Tā kā drošības nauda iemaksāta līdz 2014.gada 1.janvārim latos, atmaksājama ekvivalenta summa *euro*.

# Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākās tiesas Civillietu departaments

# nosprieda

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība un piedzīti tiesāšanās izdevumi, atcelt un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt [pers. A.] drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četrus *euro* un 57 *centus*).

Spriedums nav pārsūdzams.