**Daudzdzīvokļu mājas pārvaldnieka atbildībai pret dzīvokļa īpašnieku nodibināmie apstākļi**

Lai konstatētu daudzdzīvokļu mājas pārvaldnieka pienākumu, kura neizpildes dēļ iestājas atbildība pret dzīvokļa īpašnieku par zaudējumiem, nodibināms, uz kāda tiesiskā pamata mājas pārvaldīšana tiek veikta, vai mājas pārvaldniekam ir deleģēts attiecīgs daudzdzīvokļu mājas īpašnieku kopības pienākums, un vai dzīvokļu īpašnieki šim mērķim ir piešķīruši finansējumu.

**Latvijas Republikas**

**Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2017.gada 31.maija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C17115913**

**SKC‑29/2017**

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnesis referents Intars Bisters,

tiesnese Anda Briede,

tiesnese Zane Pētersone

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar atbildētājas kasācijas sūdzību par Jūrmalas pilsētas tiesas 2014.gada 6.marta spriedumu civillietā If P&C Insurance AS Latvijas filiāles maza apmēra prasībā pret privatizējamo SIA „Jūrmalas namsaimnieks” par zaudējumu atlīdzības piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] If P&C Insurance AS Latvijas filiāle (turpmāk – prasītāja) cēlusi prastību pret privatizējamo SIA „Jūrmalas namsaimnieks” par zaudējumu atlīdzības 825,66 Ls piedziņu.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] 2009.gada 19.decembrī [adrese], tika saliets [pers. B] piederošais dzīvoklis Nr.[..] un dzīvoklī esošā iedzīve (turpmāk – dzīvoklis un iedzīve, bet kopā - apdrošinātais īpašums).

Namīpašuma apsaimniekotāja ir SIA ,,Jūrmalas namsaimnieks”, kura ar 2009.gada 23.decembra pārbaudes aktu konstatējusi avārijas iemeslu – kārstā ūdens stāvvada plīsums.

[1.2] Īpašuma bojājumi fiksēti prasītājas speciālista 2009.gada 28.decembrī dzīvokļa apskates laikā sastādītajā īpašuma apskates protokolā.

Saskaņā ar tāmi Nr.[..] salietā dzīvokļa remontdarbu izmaksas sastāda 858,66 Ls, bet iedzīvei nodarīti zaudējumi 67 Ls.

Pamatojoties uz negadījuma brīdī spēkā esošā privātpersonu īpašuma apdrošināšanas līguma apdrošināšanas polises Nr.[..] noteikumiem, [pers. B] 2009.gada 21.decembra atlīdzības pieteikumu un 2010.gada 16.februāra paziņojumu par apdrošināšanas atlīdzības izmaksu, prasītāja izmaksājusi [pers. B] apdrošināšanas atlīdzību 825,66 Ls. Apdrošināšanas atlīdzības apmērs aprēķināts no apdrošinātajam īpašumam radītā zaudējuma apjoma 925,66 Ls, atskaitot apdrošinājuma ņēmējas pašrisku 100 Ls.

[1.3] Saskaņā ar likuma ,,Par dzīvokļa īpašumu” (*šeit un turpmāk likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2011.gada 1.janvārim*) 27.2 pantu dzīvokļu īpašnieku kopsapulce lemj par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas formu dzīvokļu īpašnieku sabiedrības vai Civillikuma noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma veidā. Konkrētajā gadījumā dzīvojamā māja [adrese] ir nodota atbildētājas apsaimniekošanā. Līdz ar to atbildētājai ir tiesības un pienākums pārvaldīt un apsaimniekot mājas kopīpašumā esošās daļas, tai skaitā, bet ne tikai mājas koplietošanā esošā karstā ūdens stāvvadu, Civillikumā noteiktajā kārtībā, tas ir, slēdzot apsaimniekošanas līgumu, ko vispārīgi regulē Civillikuma 1587.pants.

Atbildētāja kā dzīvojamās mājas [adrese], apsaimniekotāja ir atbildīga par mājas kopīpašumā esošo daļu un kopējo inženiertehnisko komunikāciju pienācīgu uzturēšanu un pārbaudi, kā arī par tehnisko apkopi.

Noplūde notika no dzīvojamās mājas [adrese], kopīpašumā esošā karstā ūdens stāvvada. Atbildētāja nav nodrošinājusi to, ka no viņas apsaimniekošanā esošajām inženierkomunikācijām nenoplūst ūdens.

[1.4] Saskaņā ar likuma ,,Par apdrošināšanas līgumu” 40.panta pirmo daļu prasītāja ir tiesīga pārņemt no [pers. B] prasības tiesības izmaksātās apdrošināšanas atlīdzības apmērā.

Prasītāja lūdza atbildētājai labprātīgi atlīdzināt zaudējumus 825,66 Ls, nosūtot 2010.gada 18.februārī pretenziju. Atbildētāja 2010.gada 1.marta atbildes vēstulē pretenziju noraidījusi.

[2] Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2014.gada 6.marta spriedumu prasība apmierināta, piedzenot no privatizējamās SIA „Jūrmalas namsaimnieks” par labu If P&C Insurance AS Latvijas filiālei zaudējumus 1 174,81 EUR (825,66 Ls), valsts nodevu 176,22 EUR (123,85 Ls), ar lietas vešanu saistītos izdevumus 40,07 EUR (28,16 Ls) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumu 4,70 EUR (3,30 Ls), bet pavisam kopā 1 395,80 EUR (980,97 Ls).

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[2.1] Lietā ir nodibināts un strīds nepastāv par to, ka:

1) 2009.gada 19.decembrī [adrese], tika saliets [pers. B] apdrošinātais dzīvoklis Nr.[..] un dzīvoklī esošā iedzīve;

2) avārija notika karstā ūdens stāvvada plīsuma dēļ;

3) karstā ūdens stāvvads ir pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašumā esošā daudzdzīvokļu mājas daļa;

3) [pers. B] cēlušies zaudējumi 925,66 Ls;

4) dzīvokļa īpašniecei izmaksāta apdrošināšanas atlīdzība 825,66 Ls, ievērojot apdrošinājuma ņēmējas pielīgto pašrisku, uz ko prasītājai ir regresa prasības tiesība.

[2.2] No dzīvojamās mājas vispārējā apsekošanas akta par 2009.gadu redzams, ka apkures un karstā ūdens vads raksturots kā daļēji apmierinošs, kas pilnībā neatbilst noteiktajām normām un prasībām. Atbildētājam bija pienākums rīkoties, t.i., veikt defektu novēršanu ātrāk nekā gada laikā. Atbildētājai kā savas profesionālās darbības sfēras speciālistei, bija jāzina un jāparedz, kādas sekas var iestāties savlaicīgi nenovēršot iepriekš konstatētos defektus, tāpēc zaudējumus nevar atzīt par nejaušiem. Tie ir cēloniskā sakarā ar atbildētājas bezdarbību. Atbildētājai bija iespēja nepieļaut un novērst zaudējumus, tāpēc tai ir pienākums zaudējumus atlīdzināt saskaņā ar Civillikuma 1779.pantu.

Noraidāms ir atbildētājas arguments, ka tā rīkojas saskaņā ar tās rīcībā esošiem finanšu līdzekļiem, jo atbildētājai nav liegtas tiesības parādu piedzīt tiesas ceļā. Nepietiekamais finansējums neatbrīvo atbildētāju no apsaimniekotāja pienākumu izpildes un atbildības.

[3] Par Jūrmalas pilsētas tiesas 2014.gada 6.marta spriedumu kasācijas sūdzību iesniegusi privatizējamā SIA „Jūrmalas namsaimnieks”, pārsūdzot spriedumu pilnībā.

Kasācijas sūdzībā norādīts, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 189.panta trešajai daļa spriedumam jābūt likumīgam un pamatotam. Taisot spriedumu, tiesa vadās pēc materiālo un procesuālo tiesību normām, kā to nosaka Civilprocesa likuma 190.panta pirmā daļa. Arī Civilprocesa 193.pnata piektā daļa cita starpā nosaka tiesas pienākumu norādīt normatīvos aktus, pēc kuriem tā vadījusies.

Tiesa balstījusies tikai uz prasītājas argumentiem. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētāja ir ievērojusi Ministru kabineta 2001.gada 16.oktobra noteikumu Nr. 444 ,,Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN LBN 405-01 ,,Būvju tehniskā apsekošana”” prasības.

Nav ņemts vērā, ka pārvaldniece visas savas darbības plāno un veic tikai un vienīgi daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu maksājumu ietvarā. Ja mājai ir lieli parādi, pārvaldniecei nav finanšu instrumentu, ar kuriem strādāt.

**Motīvu daļa**

Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka spriedums atceļams.

[4] Lietā ir celta apdrošinātāja regresa prasība (likuma ,,Par apdrošināšanas līgumu” 40.panta pirmā daļa) pret daudzdzīvokļu mājas pārvaldnieku par zaudējumu atlīdzības piedziņu, kura balstīta uz tiesībām, kas pārņemtas no apdrošinātā dzīvokļa īpašnieces.

Kā atzīst Augstākā tiesa, secinājums par pārvaldnieka zaudējumu atlīdzības pienākumu lietā izdarīts bez pietiekama pamata.

[4.1] Civillikuma 1084.panta pirmā daļa paredz katra būves īpašnieka pienākumu turēt savu būvi tādā stāvoklī, lai no tās nerastos kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. No šīs normas skaidri izriet ēkas īpašnieka civiltiesiskās atbildības pienākums par zaudējumu atlīdzināšanu, ja tie cēlušies ēkas nepienācīgas uzturēšanas dēļ.

Šis atbildības princips attiecas arī uz daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem, jo tieši dzīvokļu īpašnieku pienākums ir piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošas daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, kā to nosaka likuma ,,Par dzīvokļa īpašumu” 8.pants. Atbilstoši šī likuma 3.panta otrajai daļai uz kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu mājas daļu attiecināmi Civillikuma 1067.- 1072.panta noteikumi, tajā skaitā kopīpašnieku pienākums, samērīgi ar katra daļu, nest zaudējumus, kādi ceļas no kopīgās lietas.

Lietā nav strīda par to, ka zaudējumi cēlušies, plīstot karstā ūdens stāvvadam, kas ir pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašumā esošā daudzdzīvokļu mājas daļa.

[4.2] Kā to norādījusi tiesa, kas atbilst lietas materiāliem (*lietas 41.-43.lp*.), atbildētāja saskaņā ar Ministru kabineta 2001.gada 16.oktobra noteikumiem Nr. 444 ,,Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN LBN 405-01 ,,Būvju tehniskā apsekošana”” (*zaudējuši spēku ar 01.07.2015.*) 2009.gada 3.jūnijā sastādīja dzīvojamās mājas [adrese], konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju vispārējās vizuālās apsekošanas aktu, kurā apkures un karstā ūdens apgādes cauruļvadu sistēma novērtēta kā daļēji apmierinoša. Tāpat aktā norādīts, ka šīs sistēmas remonts veicams gada laikā.

Tiesa kļūdaini aktā norādītās ziņas atzinusi par pietiekamām, lai konstatētu pārvaldnieka pienākumu veikt apkures un karstā ūdens apgādes cauruļvadu sistēmas rekonstrukciju, kura neizpildes dēļ iestājas atbildība pret dzīvokļa īpašnieku par zaudējumiem, kas cēlušies 2009.gada 23.decembrī plīsušā stāvvada dēļ.

Lietā nav nodibināts, ka atbildētājai būtu deleģēts daudzdzīvokļu mājas īpašnieku kopības pienākums veikt apkures un karstā ūdens apgādes cauruļvadu sistēmas rekonstrukciju, ka šim mērķim īpašnieki būtu piešķīruši finansējumu.

Kā liecina sprieduma argumentācija, tiesa jautājumam par to, uz kāda tiesiskā pamata atbildētāja veic daudzdzīvokļu mājas [adrese], pārvaldīšanu nemaz nav pievērsusies. Tas savukārt norāda, ka tiesa nav izpildījusi Civilprocesa likuma 8.panta pienākumu noskaidrot lietas apstākļus, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā un kuriem ir nozīme lietas izspriešanā. Tiesa aprobežojusies ar formālu norādi uz Civillikuma 1779.pantu, tajā paša laikā spriedums neatklāj tādus apstākļus, kuriem juridisko seku ziņā šī norma būtu piemērojama. Šī iemesla dēļ nevar uzskatīt par izpildītām arī Civilprocesa likuma 193.panta piektās daļas prasības, kādas izvirzītas sprieduma motīvu daļas saturam.

Spriedumu nevar atzīt par likumīgu un pamatotu, jo norādītie procesuālo tiesību normu pārkāpumi atzīstami par būtiskiem, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas, tāpēc pārsūdzētais spriedums atceļams.

[5] Atceļot spriedumu, kasācijas sūdzības iesniedzējai saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu atmaksājama drošības nauda 284,57 *euro*.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākā tiesa

**nosprieda**

Jūrmalas pilsētas tiesas 2014.gada 6.marta spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai tai pašai tiesai.

Atmaksāt privatizējamai SIA „Jūrmalas namsaimnieks” drošības naudu 284,57 *euro* (divi simti astoņdesmit četri *euro*, 57 centi).

Spriedums nav pārsūdzams.

**Tiesību aktu un nolēmumu rādītājs**

Likums ,,Par dzīvokļa īpašumu”

(pieņemts 28.09.1995.; zaudējis spēku no 01.01.2011.)

3.panta otrā daļa

8.pants

Likums ,,Par apdrošināšanas līgumu”

40.panta pirmā daļa

Civillikums

1067.- 1072.pants

1779.pants

1084.panta pirmā daļa

Civilprocesa likums

8.pants

193.panta piektā daļa

Ministru kabineta 2001.gada 16.oktobra noteikumi Nr.444 ,,Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-01 ,,Būvju tehniskā apsekošana””

(zaudējuši spēku no 01.07.2015.)