**Dzīvokļa īpašnieka pienākums nodrošināt apstākļus apsaimniekošanas norēķinu saņemšanai**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 28.marta**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C30367415, SKC-64/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:0328.C30367415.2.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Marika Senkāne,

senators Valerijans Jonikāns,

senatore Ļubova Kušnire a

rakstveida procesā izskatīja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 5.aprīļa spriedumu civillietā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasībā pret [pers. A] par parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2015.gada 27.martā cēla tiesā prasību pret [pers. A] par parāda piedziņu, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1756., 1757., 1765., 1770., 1771., 1773., 1775., 1779., 1786., 1791.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.pantu, „Dzīvokļa īpašuma likuma” 8., 10.pantu, likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 4., 8., 12.pantu, lūdza piedzīt no [pers. A] parādu 3907,88 EUR un noteikt prasītājai tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt likumiskos 6 % gadā no šīs summas.

Prasībā norādīts, ka atbildētājam pieder neapdzīvojamās telpas [adrese]. [Pers. A] ar prasītāju nav noslēdzis dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu, tomēr īpašums tiek apsaimniekots uz likuma pamata. Parāds par neapdzīvojamo telpu pārvaldīšanu un pakalpojumiem ir veidojies kopš īpašuma iegādes laika 2013.gada augustā, un līdz 2015.gada decembrim sasniedzis 3907,88 EUR, ko veido pamatparāds 3644,13 EUR un likumiskie nokavējuma procenti 263,75 EUR.

[2] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016.gada 10.februāra spriedumu prasība apmierināta daļēji, no [pers. A] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” labā piedzīts pamatparāds 3603,56 EUR un tiesas izdevumi 383,58 EUR.

Prasība noraidīta daļā par likumisko procentu piedziņu.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] iesniegto apelācijas sūdzību un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegto pretapelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2017.gada 5.aprīlī nospriedusi prasību pilnīgi noraidīt. Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[3.1] [Pers. A] ir neapdzīvojamās telpas Nr. [..], [adrese], un kopīpašuma 14110/56615 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala īpašnieks. Minētais īpašums atzīstams par dzīvokļa īpašumu Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē, jo izveidots un ierakstīts zemesgrāmatā atbilstoši minētā likuma 2. un 6.pantam, proti, norādot atsevišķo īpašumu kopā ar mājas kopīpašuma un zemes gabala domājamo daļu.

[3.2] Puses nav noslēgušas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu. Prasītāja uzskata, ka tiesības un pienākumu apsaimniekot nekustamo īpašumu [adrese], apliecina starp Rīgas pilsētas pašvaldību un prasītāju 2011.gada 5.jūlijā noslēgtais dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums.

[3.3] Civillikuma 1071.pants regulē kopīpašnieku savstarpējās attiecības, savukārt trešās personas sveša kopīpašuma pārvaldīšanā var iesaistīties tikai atbilstoši kopīpašnieku gribai. Arī spēkā esošajā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.pantā noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājs var būt gan tās īpašnieks, gan pārvaldnieks, savukārt pārvaldnieks ir persona, kas dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības veic uz pārvaldīšanas līguma pamata.

Prasītāja nav īpašniece, un tai ar likumu nav noteikts pienākums apsaimniekot nekustamo īpašumu. Tādējādi prasītājas veiktā īpašuma pārvaldīšana un ar to saistītie izdevumi var tikt pamatoti vienīgi ar tiesīgi noslēgtu pārvaldīšanas līgumu, kurā noteikts pārvaldīšanas uzdevums. Pušu starpā tāds nav noslēgts.

[3.4] Prasītājai saskaņā ar normatīvajiem aktiem no brīža, kad tā veica pārvaldīšanu, bija pienākums katru mēnesi izrakstīt atbildētājam rēķinu par apsaimniekošanas maksu un sniegtajiem pakalpojumiem, kuru atbildētājam būtu bijis pienākums apmaksāt noteiktā termiņā. Prasītāja nav pierādījusi, ka lietas materiāliem pievienotie rēķini ir izsniegti atbildētājam.

[3.5] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav pierādījusi prasībā norādītos apstākļus -apsaimniekošanas un pakalpojumu izdevumu faktisko esamību un apmēru.

Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes kopsavilkumi 2013., 2014., 2015.gadam, kuros norādīti apsaimniekošanas maksas neapdzīvojamām telpām aprēķini, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013.gadu, dzīvojamai mājai nepieciešamo remonta darbu apkopojums, raksturo apsaimniekošanas izmaksas, bet neapliecina konkrēti veiktu darbu, kas ietilpst neapdzīvojamās telpas apsaimniekošanā un remontā, uzskaiti un izmaksas. Prasītāja iesniegtos aktus par izpildītiem darbiem tiesa vērtē kritiski, jo tie pēc satura neatbilst apstākļiem, ka ir veikti kādi darbi.

No minētajiem prasītājas aprēķiniem, atbildētājam sagatavotiem rēķiniem redzams, ka parādu veido arī maksājumu pozīcijas par atkritumu izvešanu, ūdensapgādi un kanalizāciju, kas ir pakalpojumi, ko nesniedz apsaimniekotājs. Prasītājs nav pierādījis, ka atbildētājam kā neapdzīvojamās telpas īpašniekam šādi pakalpojumi tika sniegti.

[4] Par apelācijas instances tiesas spriedumu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā, atsaucoties uz materiālo tiesību normu nepareizu iztulkošanu, lūgusi spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[4.1] Pašvaldības pienākums apsaimniekot daudzdzīvokļu māju un zemesgabalu [adrese], izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītās daļas. Pašvaldība ar prasītāju 2011.gada 5.jūlijā noslēdza dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, tādējādi deleģējot tiesības un sniedzot attiecīgu pilnvarojumu pārvaldīt un apsaimniekot pašvaldības īpašumu, t.sk., dzīvojamo māju un zemesgabalu [adrese].

Tiesa, iztulkojot Civillikuma 1071.pantu, nonākusi pie secinājumiem, kas neatbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajai un astotajai daļai. Minētā norma uzliek par pienākumu prasītājam (pašvaldībai) pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, un tas nav saistāms ar kopīpašnieku gribu veikt mājas pārvaldīšanu un norēķināties ar trešo personu par saņemtajiem pakalpojumiem. Atbildētāja un pārējo kopīpašnieku nekustamā īpašuma pārvaldīšana prasītājam jāveic, pamatojoties uz likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

[4.2] Atbildētājam pieder daļa no kopīpašuma, uz kuru attiecas Civillikuma piektā apakšnodaļa „Īpašuma aprobežojumi” un Ministru kabineta 2008. gada 9. decembra noteikumu Nr. 1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (turpmāk arī – Noteikumi Nr. 1014) 5. punkts. Lietā nav strīda par to, ka no īpašuma iegūšanas brīža viņš nav veicis nevienu maksājumu par mājas pārvaldīšanu un pakalpojumiem.

Kopīpašuma pārvaldīšanas maksājumi tika aprēķināti saskaņā ar Noteikumu Nr. 1014 1.punktu. Atbildētājam nav tiesību atteikties veikt mājas pārvaldīšanas maksājumus, kas aprēķināti atbilstoši minētajiem noteikumiem un ir norādīti ikgadējā tāmē kalendārajam gadam. Atbilstoši noteikumu 14. un 20.punktam atbildētājam nav arī vienpersoniskas tiesības tāmi apstrīdēt.

Atbildētājs atbilstoši Noteikumu Nr. 1014 4.punktam nav pieprasījis izsniegt tāmes, kā arī nav interesējies par to, kas apsaimnieko kopīpašumu un cik ir jāmaksā par tā apsaimniekošanu. Tas neatbrīvo atbildētāju no pienākuma maksāt par mājas pārvaldīšanu.

Tiesa nav piemērojusi Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka pienākumus.

[4.3] Nav tiesa, ka prasītājs nav pierādījis prasībā norādītos apstākļus – apsaimniekošanas un pakalpojumu izdevumu faktisko esamību un apmērus. Kopīpašuma apsaimniekošanas ieņēmumi un izdevumi ir atspoguļoti 2013., 2014., 2015.gada faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatos. 2013., 2014., 2015.gada tāmju kopsavilkumos norādītas apsaimniekošanas izmaksas katram gadam, savukārt konkrēti veiktie darbi kopīpašumā atspoguļoti iesniegtajos aktos par izpildītajiem darbiem.

Šie pierādījumi attiecas uz visu kopīpašumu, jo tas nav sadalīts reālās daļās, kā arī nav noteikta tā lietošanas kārtība. Netiek atsevišķi uzskaitīti izdevumi, kas attiektos tikai uz atbildētāja īpašuma pārvaldīšanu, bet tie atbilstoši Civillikuma 1071.pantam attiecas uz visa kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Arī maksa par atkritumu izvešanu, ūdensapgādi un kanalizāciju tiek aprēķināta visam kopīpašumam, nosakot to atbilstoši katra kopīpašnieka daļai.

Ar atbildētāju nepastāvēja atsevišķa vienošanās par konkrētu darbu veikšanu neapdzīvojamās telpās. Līdz ar to ir nepamatots tiesas secinājums, ka iesniegtie pierādījumi nepierāda konkrēti veiktu darbu, kas ietilpst neapdzīvojamās telpas apsaimniekošanā un remontā uzskaiti un izmaksas.

[4.4] Lietā ir iesniegti rēķini, tātad tie bija izrakstīti. Atbildētājs nenorādīja savu elektroniskā pasta adresi, kā arī viņam nebija pastkastītes, kurā rēķinus ievietot. Atbildētājs nekad nav izrādījis interesi par rēķinu saņemšanu vai veicamajiem maksājumiem. Rēķinu nesaņemšana nevar atbrīvot atbildētāju no pienākuma veikt maksājumus par mājas pārvaldīšanu, jo, izrādot pienācīgu rūpību Civillikuma 1646.panta izpratnē, atbildētājam bija visas iespējas rēķinus saņemt un apmaksāt.

[5] Paskaidrojumos sakarā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kasācijas sūdzību [pers. A] norādījis, ka tā nav pamatota.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis lietā esošā sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473.panta pirmajā daļā, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 5.aprīļa spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai.

[7] Senāts piekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka apelācijas instances tiesa pārbaudāmajā spriedumā pieļāvusi materiālo tiesību normu pārkāpumu.

[7.1] Lietā nav strīda par to, ka atbildētājam piederošais nedzīvojamo telpu īpašums [adrese], ir dzīvokļa īpašums Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 2.punkts (šeit un turpmāk – redakcijā uz prasības celšanas brīdi) uzliek dzīvokļa īpašniekam pienākumu piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīgā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, apvienojoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai slēdzot līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ievērojot spēkā esošos normatīvos aktus.

Tāpat Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pants nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Nodibināts, ka nama [adrese], īpašnieki nekādas darbības nolūkā nodrošināt īpašuma pārvaldīšanu nav veikuši – nav izveidota dzīvokļu īpašnieku sabiedrība, kā arī īpašnieki nav noslēguši pārvaldīšanas līgumu ar tam speciāli pilnvarotu personu.

[7.2] Šādā situācijā atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajai daļai pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju gulstas uz pašvaldību.

Izpildot šo pienākumu, Rīgas pilsētas pašvaldība un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2011.gada 5.jūlijā noslēguši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu, ar kuru dzīvojamā māja [adrese], nodota SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā (*skat. lietas 13.-25.lpp.*).

Tādējādi prasītājs nama [adrese], pārvaldīšanu nodrošinājis uz likuma pamata, un apelācijas instances tiesa, atsaucoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, spriedumā kļūdaini norādījusi, ka prasītājs kā trešā persona voluntāri iesaistījusies atbildētājam piederošā īpašuma pārvaldīšanā. Kā jau minēts iepriekš, pārvaldīšanas pienākums SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izriet no „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas noteikumiem, jo Dzīvokļu pārvaldīšanas likumā noteiktos īpašnieka pienākumus attiecībā uz īpašuma pārvaldīšanas organizēšanu atbildētājs nav izpildījis.

[8] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta astotā daļa paredz, ka pašvaldībai, pārvaldot un apsaimniekojot dzīvojamo māju, ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ir tiesības saņemt maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

Atbilstoši minētās likuma normas ceturtajai daļai, ja dzīvokļu īpašnieki par to nav vienojušies, kārtību, kādā pārvaldnieks aprēķina maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi, paziņo dzīvokļu īpašniekiem par maksas apmēru noteiktam laika periodam, informē dzīvokļu īpašniekus par noteiktam laika periodam tāmē paredzētajām izmaksām, kā arī sagatavo dzīvokļu īpašniekiem ikgadēju atskaiti par attiecīgās maksas izlietošanu, nosaka Ministru kabinets.

Saskaņā ar minēto likuma normu 2008.gada 9.decembrī izdoti Ministru kabineta noteikumi Nr. 1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”. Tie nosaka kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldnieks sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam, aprēķina telpu īpašniekiem maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, informē īpašniekus par tāmē paredzētajām izmaksām un sagatavo pārskatus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas izlietošanu kārtējā gadā.

Atbilstoši „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta piektajai daļai, ja dzīvokļu īpašnieki par to nav vienojušies, dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo siltumenerģijas, ūdensapgādes, kanalizācijas, asenizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas un lifta pakalpojumu apmaksas kārtību gadījumos, kad pakalpojums tiek sniegts ar pārvaldnieka starpniecību, kritērijus, pēc kuriem tiek noteikta katra dzīvokļa īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu, kā arī kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieki tiek informēti par attiecīgā līguma nosacījumiem, nosaka Ministru kabinets.

Saskaņā ar šo likuma normu 2008.gada 9.decembrī izdoti Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu”. Tie nosaka kārtību, kādā tiek veikta samaksa par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem siltumenerģijas, ūdensapgādes, kanalizācijas, asenizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumiem, ja pakalpojums tiek sniegts ar pašvaldības starpniecību, kā arī kritērijus, pēc kuriem tiek noteikta katra dzīvokļa īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu, kā arī kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieki tiek informēti par attiecīgā pakalpojuma piegādes līguma nosacījumiem.

[8.1] Līdz ar to apelācijas instances tiesas pienākums bija pārbaudīt, vai prasītājs, aprēķinot apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu atbildētājam, ir ievērojis norādīto normatīvo aktu prasības.

Lietas materiālos atrodas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas aprēķini attiecībā uz atbildētājam piederošo īpašumu, dzīvojamai mājai nepieciešamo remonta darbu apkopojums, darbu tāme kalendāra gadam, un akti par izpildītiem darbiem strīdus laika posmā no 2013. līdz 2015.gadam. Atbildētājs par savu īpašumu kopš tā iegādes nav veicis nevienu maksājumu. Tiesa šos pierādījumus un apstākļus nav vērtējusi, tā vietā kļūdaini atsaukdamās uz Civillikuma 1071.pantu un atzīdama, ka atbildētājam nav pienākuma maksāt par nama apsaimniekošanu, kamēr nav pierādīti reāli veikti darbi un to izmaksas.

Tas pats norādāms uz pierādījumu vērtēšanu attiecībā uz atbildētāja komunālo pakalpojumu parādu, proti, tiesas pienākums ir pārbaudīt, vai tā aprēķins veikts atbilstoši Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumiem Nr. 1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu”.

[8.2] Par pamatu atbrīvošanai no saistības maksāt par īpašuma apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem nevar būt apstāklis, ka prasītājs nav pierādījis attiecīgo ikmēneša rēķinu izsniegšanas faktu.

Lietas materiālos atrodas prasītāja izrakstītie rēķini, kā arī aprēķins par parāda veidošanos prasības pieteikumā norādītajā laikā, kas, kā redzams, tiesvedības laikā atbildētājam nav radījis šaubas par to sagatavošanu un pieejamību (*skat. lietas 68.-84. lpp.*).

Tā kā neatkarīgi no dzīvokļa īpašuma vai nama kopējā tehniskā stāvokļa par tā apsaimniekošanu un ar to saistīto izdevumu apmaksu atbildīgs ir dzīvojamo telpu īpašnieks, tieši viņam nolūkā izpildīt ar likumu uzlikto norēķināšanās pienākumu arī jārūpējas par nepieciešamo apstākļu radīšanu attiecīgo rēķinu saņemšanai, proti, jāierīko savā īpašumā pasta kastīte, jārūpējas par tās stāvokli vai jānodrošina apsaimniekotājam iespēja rēķinus sūtīt elektroniski.

[9] Norādīto materiālo tiesību normu nepareizas piemērošanas dēļ pārbaudāmo spriedumu nevar atzīt par tiesisku, tamdēļ tas ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[10] Tā kā spriedums tiek atcelts, prasītājai saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Senāts

**nosprieda**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 5.aprīļa spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.