**Dzīvokļa īpašnieka tiesības nemaksāt par nesaņemtiem pakalpojumiem**

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 3.punktā minētie maksājumi par saņemtajiem pakalpojumiem ir jānošķir no pārvaldīšanas izdevumiem jeb apsaimniekošanas maksas, kuru dzīvokļu īpašnieku kopība noteic, lai nodrošinātu pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu (šā panta 2.punkts, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešā daļa). Citiem vārdiem, tas, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešajai daļai ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam nebūt nenozīmē, ka uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata dzīvokļa īpašniekam rastos pienākums maksāt par pakalpojumiem, kas ietverti pārvaldnieka izrakstītajos rēķinos, bet kurus viņš nav saņēmis.

Jautājumā par dzīvokļu īpašnieku kopības tiesībām ar lēmumu noteikt un līgumā ar trešo personu pielīgt līgumsodu (šā sprieduma 7.2. punkts) **(**Skatīt JUDIKATŪRAS MAIŅU nolēmumā SKC-53/2023).

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2016.gada 15.novembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C17117212**

**SKC–8/2016**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā paplašinātā sastāvā: tiesnese referente M.Zāģere

tiesnesis I.Bisters

tiesnese A.Briede

tiesnese I.Garda

tiesnesis V.Jonikāns

tiesnesis A.Keišs

tiesnese Z.Pētersone

tiesnesis A.Strupišs

tiesnese A.Vītola

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar atbildētājas [pers. A] kasācijas sūdzību par Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 13.februāra spriedumu SIA „Latio namsaimnieks” maza apmēra prasībā pret [pers. A] par parāda piedziņu.

# Aprakstošā daļa

[1] No Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] 62 izdrukas redzams, ka [pers. A] laika posmā no 2010.gada 17.septembra līdz 2012.gada 17.jūlijam bija nekustamā īpašuma [adrese 1], īpašniece.

SIA „Latio namsaimnieks” un dzīvokļu īpašnieku biedrība „Puķu iela” (turpmāk arī – Biedrība) 2011.gada 3.jūnijā noslēgušas Dzīvojamās mājas [adrese], pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu (turpmāk arī – Apsaimniekošanas līgums), ar kuru apsaimniekotāja SIA „Latio namsaimnieks” pilnvarota par līgumā noteikto samaksu apsaimniekot/pārvaldīt nekustamo īpašumu [adrese], sastāvošu no 7 dzīvojamām mājām, palīgceltnes un mājai piesaistītā zemesgabala.

[2] SIA „Latio namsaimnieks” 2012.gada 25.maijā cēlusi tiesā pret [pers. A] maza apmēra prasību, vēlāk to precizējot, kurā lūgusi piedzīt no [pers. A] SIA „Latio namsaimnieks” labā parādu 836,01 Ls, ko veido dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi 731,20 Ls par laika posmu no 2011.gada 1.jūnija līdz 2012.gada 17.jūlijam un līgumsods 104,81 Ls par laika posmu no 2011.gada 1.novembra līdz 2012.gada 17.jūlijam, piedzīt tiesāšanās izdevumus, kā arī atzīt SIA

„Latio namsaimnieks” tiesības saņemt no [pers. A] likumiskos 6% gadā no pamatparāda summas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Prasība pamatota ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 1. un 3.punktu, 13.panta pirmo un otro daļu, 16.panta trešo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta otro daļu, Civillikuma 1759.panta pirmo daļu, 1760. un 1765.pantu.

[3] Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 13.februāra spriedumu prasība apmierināta. Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[3.1] Nav strīda par to, ka nekustamajā īpašumā [adrese], 2001.gada 19.decembrī izcēlās ugunsgrēks, kurā izdega vairāki dzīvokļa īpašumi (tostarp dzīvoklis Nr.62), un ka šajos īpašumos notiek remontdarbi.

[3.2] Strīds ir par to, vai atbildētājai ir jāveic maksa par prasītājas sniegtajiem kopīpašuma apsaimniekošanas pakalpojumiem.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantā noteikti dzīvokļa īpašniekam pienākumi, tostarp, piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā (1.punkts); segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā (2.punkts); norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (3.punkts); pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus (8.punkts).

Šā likuma 13.panta pirmā daļa paredz, ka dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā. Savukārt panta otrā daļa noteic, ka dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu (..).

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta otrajai daļai dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

Apsaimniekošanas līguma 4.1.punktā noteikts, ka nepieciešamie izdevumi dzīvojamās mājas apsaimniekošanas/pārvaldīšanas obligāti veicamajām darbībām kopā ar atlīdzību apsaimniekotājam par apsaimniekošanu/pārvaldīšanu ir 0,25 Ls par katru dzīvokļa īpašuma kopējās platības m2 mēnesī bez PVN. Līguma 4.2.punktā puses vienojušās, ka uzkrājuma veidošanai dzīvojamās mājas remonta vajadzībām katrs īpašnieks mēnesī maksā 0,10 Ls par katru dzīvokļa īpašuma kopējās platības m2 mēnesī bez PVN. Šī maksa tiek maksāta kopā ar apsaimniekošanas maksu.

Ņemot vērā minēto, atzīstams, ka atbildētājas pienākums ir veikt maksājumus par pakalpojumiem, ko prasītāja sniegusi atbilstoši noslēgtajam Apsaimniekošanas līgumam.

No lietā esošajiem pierādījumiem redzams, ka SIA „Latio namsaimnieks” apsaimniekoja kopīpašumu [adrese], laika posmā no 2011.gada 1.jūnija līdz 2012.gada 17.jūlijam, t.i. arī laikā, kad atbildētāja bija minētā nekustamā īpašuma domājamās daļas īpašniece, taču pienācīgi neveica maksājumus par kopīpašuma apsaimniekošanu, tādēļ izveidojās parāds.

[Pers. A] kā dzīvokļa īpašniecei bija pienākums proporcionāli dzīvokļa īpašuma lielumam norēķināties par kopīpašuma apsaimniekošanu neatkarīgi no tā, vai viņa dzīvokli lieto. No atbildētājas prasītājas labā piedzenams atlīdzības par apsaimniekošanu parāds 731,20 Ls, kas izveidojies laikā no 2011.gada 1.jūnija līdz 2012.gada 17.jūlijam.

[3.3] Apsaimniekošanas līguma 4.8.punktā paredzēts, ka visi īpašnieku norēķini ar apsaimniekotāju tiek veikti, pārskaitot naudu apsaimniekotāja norādītajā bankas kontā, pamatojoties uz apsaimniekotāja nosūtītajiem rēķiniem, līdz katra mēneša pēdējai dienai. Līdzēji vienojas, ka apsaimniekotājs rēķinus sagatavo elektroniski un tie derīgi bez paraksta. Rēķins tiek uzskatīts par saņemtu, ja īpašnieks par tā nesaņemšanu nav paziņojis līdz mēneša 25.datumam. Rēķins tiek nosūtīts uz katra īpašnieka pasta kastīti ar atbilstošā dzīvokļa īpašuma numuru, īpašnieks var mainīt rēķina nosūtīšanas adresi vai veidu, rakstiski norādot apsaimniekotājam citu adresi vai arī elektroniskā pasta adresi.

Līdz ar to noraidāmi atbildētājas pārstāves paskaidrojumi, ka prasītājas nosūtītos rēķinus [pers. A] nav saņēmusi un ka viņa nezināja par pārvaldnieka maiņu, kā arī jauna apsaimniekošanas līguma noslēgšanu.

[3.4] Tā kā lietas izskatīšanas gaitā nav konstatēti objektīvi, no atbildētājas gribas neatkarīgi apstākļi, uz kuriem pamatojoties, viņa būtu atbrīvojama no tai nelabvēlīgām sekām, prasītājai ir tiesības prasīt Apsaimniekošanas līguma 4.10.punktā pielīgto līgumsodu, t.i., 104,81 Ls par laika posmu no 2011.gada 1.novembra līdz 2012.gada 17.jūlijam.

[3.5] Tāpat prasītājai atzīstamas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no pamatparāda 731,20 Ls līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

[4] Par Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 13.februāra spriedumu kasācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja, kurā, atsaucoties uz materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu, kā arī procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, lūgusi spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Tiesa nav vērtējusi atbildētājas izteiktos iebildumus, ka no lietā esošajiem pierādījumiem neizriet dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarojums Biedrībai parakstīt Apsaimniekošanas līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā. Apsaimniekotāja, ceļot prasību pret atbildētāju, nevarēja atsaukties nedz uz Apsaimniekošanas līgumu un no tā izrietošajām saistībām, nedz arī uz atbildētājas pienākumu saņemt rēķinus neesošā pastkastītē ēkas rekonstrukcijas gadījumā, nedz arī kļūdainā e-pasta adresē.

Tiesa strīda izšķiršanā kļūdaini nav piemērojusi Civillikuma 1516. un 1518.panta noteikumus. Atbildētāja kā atvietojamais Civillikuma 1518.panta izpratnē Apsaimniekošanas līgumu arī vēlāk nav apstiprinājusi, jo šāda iespēja viņai netika piedāvāta, neraugoties uz līguma 2.1.7.punktā uzņemto pienākumu „slēgt individuālos apsaimniekošanas līgumus ar Dzīvojamās mājas konkrētā dzīvokļa īpašnieku (..)”. Apstāklim, ka atbildētāja šo līgumu netika apstrīdējusi nav būtiskas nozīmes, jo saskaņā ar Civillikuma 1516.pantu, ja kāds darbojas otra vietā klusi, t.i., noslēdz gan līgumu šā otra vietā, bet ne viņa vārdā, tad līgums ir spēkā kā pienākumu, tā arī tiesību ziņā tikai attiecībā uz tā noslēdzēju, bet uz atvietojamo tā spēks attiecas tikai tad, kad līgums uz viņu sevišķi pārvests.

Tiesa, nevērtējot šos atbildētājas iebildumus saistībā ar lietā iesniegtajiem pierādījumiem, nonākusi pie nepareiza secinājuma, ka prasītājas atsaukšanās uz Apsaimniekošanas līgumu ir pamatota attiecībā uz PVN un līgumsoda piedziņu, kā arī attiecībā uz rēķinu izsniegšanu atbildētājai. Līdz ar to tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta pirmās un trešās daļas, 193.panta piektās daļas prasības.

[4.2] Tiesa nav vērtējusi atbildētājas paskaidrojumus un iesniegtos pierādījumus par to, ka 2001.gada 19.decembra ugunsgrēkā izdega ne tikai dzīvoklis Nr.62, bet arī daļa ēku nekustamā īpašuma – 8 dzīvokļu īpašumi (ēku nekustamā īpašuma 4.korpusa kopīpašuma 44140/83010 domājamās daļas). Šai nekustamā īpašuma daļai nav iespējams piegādāt komunālos pakalpojumus un laika posmā, par kuru aprēķināts parāds, šī ēkas daļa atradās ēku renovācijas/atjaunošanas darbiem paredzētā – no pārējā ēku nekustamā īpašuma norobežotā – teritorijā. Minēto ēkas daļu apsaimniekoja par ēkas renovācijas/atjaunošanas darbiem atbildīgais būvuzņēmums – SIA „Fiberglass”, kurai prasītāja izrakstīja rēķinus par sniegtajiem pakalpojumiem ēkas renovācijas/atjaunošanas ietvaros. Līdz ar to Biedrība pieprasa samaksu par pakalpojumu, ko atbildētājai nav sniegusi, un maksājumu 0,35 Ls par katru dzīvokļa īpašuma iekštelpas platības m2 mēnesī ir aprēķinājusi nelikumīgi.

Tāpat arī prasības pieteikumam pievienotie pārskats par klientiem un parāda aprēķins pats par sevi nepierāda prasījuma pamatotību.

Strīds nav par to, vai atbildētājai ir jāveic maksa par prasītājas sniegtajiem pakalpojumiem, kā to kļūdaini secinājusi tiesa, bet gan par to, vai [pers. A] ir jāmaksā arī tad, ja prasītāja šos pakalpojumus pieprasīto maksājumu apmērā ēku nekustamajam īpašumam vispār nav sniegusi vai arī sniegusi tikai tādā apjomā, par kādu izrakstījusi rēķinus SIA „Fiberglass”.

Tā kā no dzīvojamās ēkas pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām (divpusējs darījums) izriet abu pušu - gan pārvaldnieka, gan dzīvokļa īpašnieka – pienākums izdarīt par labu otrai pusei zināmu darbību, kam ir mantiska vērtība (CL 1401.pants), Biedrībai, ceļot prasību pret atbildēju, ir jāpierāda, ka konkrētajā gadījumā tā patiešām ir atzīstama par kreditoru, proti, ir izdarījusi par labu otrai pusei zināmu darbību, kam ir mantiska vērtība. Minēto apstiprina arī Civillikuma 1591.panta noteikumi.

# Motīvu daļa

[5] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473.panta pirmajā daļā, Augstākās tiesas Civillietu departaments uzskata, ka spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

[6] Tiesa konstatējusi un par šo faktu strīda nav, ka [pers. A], būdama dzīvokļa īpašniece, laika posmā no 2011.gada 1.jūnija līdz 2012.gada 17.jūlijam (kad īpašums atsavināts) nav izpildījusi Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 2.punktā noteikto pienākumu, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā paredzētā kārtībā.

Pret prasību izvirzītos iebildumus atbildētāja saistījusi ar šādiem apstākļiem. Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi viņai piederošajā nekustamajā īpašumā faktiski netiek sniegti, jo ugunsgrēkā, kas izcēlās 2001.gada 19.decembrī, pilnīgi izdega astoņi dzīvokļi, tostarp dzīvoklis Nr.62. Šie dzīvokļi izvietoti no pārējās sešpadsmit dzīvokļu dzīvojamās mājas daļas konstruktīvi nodalītā dienvidu spārnā. Kopš tā laika izpostītajam nekustamajam īpašumam atslēgtas visas inženierkomunikāciju sistēmas, tātad tas nav lietojams. Pēc būvatļaujas saņemšanas izdegušo dzīvokļu īpašnieki 2010.gada 29.jūnijā vienojušies ar SIA „Fiberglass” par dzīvojamās mājas (lit.004) rekonstrukcijas projekta īstenošanu līdz 2015.gada 2.martam (būvatļaujā noteiktais termiņš). Būvniecības objekts atrodas likumā noteiktā kārtībā iekārtotā – nožogotā – teritorijā un būvuzņēmēja valdījumā (*sk. lietas 1.sēj. 174.-175.lp.*), ko apstiprina atbildētājas iesniegtie rakstveida pierādījumi (*sk. lietas 1.sēj. 190.-193., 195.lp.*).

Tiesa, atsaucoties uz to, ka atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10. un 13.pantam [pers. A] ir pienākums norēķināties par kopīpašuma apsaimniekošanu un saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, neatkarīgi no tā, vai viņa dzīvo nekustamajā īpašumā, visus atbildētājas iebildumus noraidījusi.

[7] Jebkuras lietas izskatīšanā svarīgs ir tās rezultāts – taisnīgs spriedums [..] (*sk. Satversmes tiesas 2014.gada 9.janvāra sprieduma lietā Nr.2013-08-01 secinājumu daļas 11.punktu*).

Tiesas spriešanas pamatuzdevumu – atrast taisnīgāko un lietderīgāko strīda risinājumu nevar atzīt par izpildītu tad, ja spriedumā izdarītie secinājumi netiek balstīti uz apstākļu, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, vispusīgu pārbaudi un pušu iesniegto pierādījumu juridisko novērtējumu, kā to prasa Civilprocesa likuma 8., 97.panta un 193.panta piektās daļas normās ietvertie priekšraksti.

Juridiskajā literatūrā atzīts, ka „[..] tiesa vispirms konstatē, vai prāvnieku (galvenā kārtā prasītāja) uzdotie apstākļi, uz kuriem pamatoti pušu prasījumi, izrādījušies par patiesiem un kādas juridiskas sekas likums saista ar noskaidrotiem apstākļiem.” *(sk. Dr.jur. Vladimirs Bukovskis. Civīlprocesa mācības grāmata. - Rīgā, Autora izdevums, 1933, 431.lp.)*.

Mūsdienu tiesību doktrīnā, runājot par tiesību normu piemērošanas loģisko shēmu un subsumpciju kā metodi, uzsvērts – subsumpcija ir izšķiramā dzīves gadījuma juridiski nozīmīgo apstākļu (faktiskā sastāva) detalizēta izvērtēšana, pamatojoties uz tiesību normas sastāva pazīmēm, lai noskaidrotu, vai faktiskais sastāvs ir viens no normas sastāva gadījumiem *(sk. Juridiskās metodes pamati. 11 soļi tiesību normu piemērošanā. Rakstu krājums Dr.hab.iur. profesora Edgara Meļķiša zinātniskā redakcijā.- Rīga: BO SIA ,,Ratio iuris” 2003, 26.lp.).*

Augstākās tiesas Civillietu departaments piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzējas apsvērumiem, ka pārsūdzētā sprieduma motīvu daļa iepriekšminēto normu noteikumiem neatbilst, jo tiesa nav vērtējusi atbildētājas iebildumus un to pamatošanai iesniegtos pierādījumus, kas varēja novest pie strīda apstākļu nepareizas juridiskās kvalifikācijas.

[7.1] Gadījumā, kad dzīvokļa īpašnieks savā īpašumā nedzīvo kādu subjektīvu apsvērumu dēļ, piemēram, izmanto īpašumu peļņas gūšanai, to izīrējot, viņam bez šaubām jāpilda likumā vai līgumā, ja tāds noslēgts, noteiktais pienākums segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumus. Respektīvi, apstāklis, ka dzīvokļa īpašnieks nelieto savu īpašumu, pats par sevi nevar būt tiesisks pamats viņa atbrīvošanai no likumā noteiktā pienākuma izpildes.

Tomēr izskatāmās lietas faktiskie apstākļi, kurus prasītāja neapstrīdēja, ir netipiski, proti, [pers. A] (tāpat kā vēl septiņiem dzīvokļu īpašniekiem) liegta iespēja lietot īpašumu, kas gājis bojā ugunsgrēkā. Tādējādi atbildētāja īpašumu atbilstoši tā mērķim ilgu laika posmu nevarēja lietot no viņas gribas neatkarīgu iemeslu dēļ, kas apspriežamo gadījumu padara būtiski atšķirīgu no Dzīvokļa īpašuma likumā noregulētā.

Kā skaidri izriet no šā likuma 10.panta 3.punkta satura, dzīvokļa īpašniekam noteikts pienākums norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana).

Lai atzītu par pierādītām minētās normas tiesisko sastāvu veidojošās pazīmes, tiesai primāri bija jānoskaidro, vai un kādus prasītājas sniegtos pakalpojumus atbildētāja ir saņēmusi.

Konkrētajā gadījumā šo uzdevumu katrā ziņā nevar uzskatīt par izpildītu, jo pārsūdzētais spriedums nesatur nevienu argumentu, kas liecinātu, ka tiesa atbildētājas šajā sakarā izvirzītos iebildumus, kā arī iesniegtos pierādījumus būtu analizējusi un vērtējusi.

Turklāt Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 3.punktā minētie maksājumi par saņemtajiem pakalpojumiem pretēji tiesas maldīgajam pieņēmumam ir jānošķir no pārvaldīšanas izdevumiem jeb apsaimniekošanas maksas, kuru dzīvokļu īpašnieku kopība noteic, lai nodrošinātu pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu (šā panta 2.punkts, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešā daļa). Citiem vārdiem, tas, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešajai daļai ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam nebūt nenozīmē, ka uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata dzīvokļa īpašniekam rastos pienākums maksāt par pakalpojumiem, kas ietverti pārvaldnieka izrakstītajos rēķinos, bet kurus viņš nav saņēmis.

[7.2] Augstākās tiesas Civillietu departaments atzīst, ka spriedums nav pamatots arī daļā par līgumsoda piedziņu.

Kā redzams no lietas materiāliem, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums Nr.AL-2011-541-144, kuru akceptējusi dzīvokļu īpašnieku kopība, starp prasītāju un [pers. A] nav noslēgts.

,,Tas, protams, neatbrīvo viņu no Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantā noteikto pienākumu izpildes. Taču pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu jēdziens nav tulkojams tik plaši, ka no tā varētu secināt dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības noteikt līgumsodu. Atbilstoši Civillikuma 1716.pantam līgumsods ir konkrētā saistības dalībnieka labprātīgi uzņemts pienākums ciest pametumu, tāpēc nav pamata uzskatīt, ka šāda saistība Dzīvokļa īpašuma likumā būtu nodota dzīvokļu īpašnieku kopības izlemšanai” (*sk. Senāta 2013.gada 30.janvāra sprieduma lietā Nr. SKC-965/2013 7.punktu*).

Lai gan jautājumā par līgumsoda piedziņas no dzīvokļa īpašnieka, ar kuru attiecīgs līgums nav noslēgts, tiesiskajiem aspektiem izveidojusies nemainīga kasācijas instances tiesas judikatūra (*sk. arī, piemēram, 2010.gada 27.maija sprieduma lietā Nr. SKC-151/2010 11.3.punktu, 2010.gada 24.novembra sprieduma SKC-245/2010 5.1.punktu*), tiesa tajā atrodamās juridiskās atziņas atstājusi bez ievērības, turklāt nesniedzot nekādu šādas rīcības pamatojumu, kas vērtējams kā Civilprocesa likuma 5.panta sestās daļas pārkāpums.

[8] Iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka pārsūdzēto spriedumu nevar atzīt par tiesisku un taisnīgu, tādēļ tas atceļams, neiedziļinoties kasācijas sūdzībā minēto citu apsvērumu izvērtēšanā.

[9] Tā kā spriedums tiek atcelts, atbildētājai saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu atmaksājama drošības nauda.

# Rezolutīvā daļa

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

# nosprieda

Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 13.februāra spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

Atmaksāt SIA,,IM KONSULTĀCIJAS” drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro,* 57 centi), kuru tā iemaksājusi atbildētājas vārdā.

Spriedums nav pārsūdzams.

**Tiesību aktu un tiesas nolēmumu saraksts**

Civillikuma 1716.pants

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pants 2.punkts

13.pants

16.panta trešā daļa

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta 3.daļa

Satversmes tiesas 2014.gada 9.janvāra sprieduma lietā Nr.2013-08-01

Senāta 2010.gada 26.maija sprieduma SKC-151/2010 (C24079207)

Senāta 2010.gada 24.novembra sprieduma SKC-245/2010 (C29196507)

Senāta 2013.gada 30.janvāra sprieduma SKC-965/2013 (C20458511)