**Pārvaldnieka norēķina došanas pienākums, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām**

1. Pārvaldnieka pienākumam dot norēķinu dzīvokļu īpašnieku kopībai, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, ir divējāds mērķis: 1) nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nepārtrauktību; 2) nodrošināt iespēju dzīvojamās mājas īpašniekam pārliecināties, vai pārvaldnieks, izpildot pārvaldīšanas uzdevumu, ir rīkojies kā krietns un kārtīgs pārvaldnieks, tostarp attiecībā uz dzīvojamās mājas īpašnieka mantisko interešu aizsardzību.

Pārvaldnieka norēķina došanas pienākuma tvērums nosakāms, piemērojot ne vien Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. pantu, bet kopsakarā ar iepriekšminētajiem mērķiem – arī Civillikuma vispārīgo regulējumu par pilnvarnieka norēķina došanas pienākumu.

2. Iepriekšējam pārvaldniekam jāsniedz dzīvokļu īpašnieku kopībai (tās pilnvarotajai personai) informācija par saistībām, kuras skar vai var skart dzīvokļu īpašnieku kopības mantiskās intereses, un tas jādara tādā apjomā un veidā, kas nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību, tostarp iespēju turpināt uzsāktās darbības parādu piedziņai, un nodrošina dzīvokļu īpašnieku kopībai (tās pilnvarotajai personai) iespēju pārbaudīt iepriekšējā pārvaldnieka darbību, izpildot pārvaldīšanas uzdevumu.

Šāda informācija ietver, piemēram, datus, kas ļauj identificēt konkrētus dzīvokļu īpašniekus, kuri nav izpildījuši savas saistības, informāciju par viņu parādiem pret katru kreditoru, tostarp pret konkrētiem komunālo pakalpojumu sniedzējiem, informāciju par parāda lielumu (attiecībā pret katru kreditoru), parāda rašanās laika posmu, parāda pamatu (maksa par pārvaldīšanas darbību veikšanu, maksa par komunālo pakalpojumu saņemšanu, iemaksas uzkrājuma fondā), informāciju par to, vai un kad parādniekam ir nosūtīti atgādinājumi par parādu, informāciju par darbībām, kas veiktas parāda atgūšanai, tostarp informāciju par mēģinājumiem izpildīt saistību brīdinājuma kārtībā un par uzsāktajām tiesvedībām parādu atgūšanai no konkrētiem dzīvokļu īpašniekiem.

3. Attiecībā uz atsevišķu dzīvokļu īpašnieku neizpildītajām saistībām iepriekšējam pārvaldniekam jāsniedz informācija dzīvokļu īpašnieku kopībai ne vien par laiku līdz nodošanas-pieņemšanas aktā norādītajai dienai (sk. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešo daļu*), bet arī par laika posmu pēc akta parakstīšanas, ja dzīvokļu īpašnieki ir devuši savu saistību izpildījumu iepriekšējam pārvaldniekam vai arī notikusi piespiedu izpilde iepriekšējā pārvaldnieka labā. Arī tad, ja iepriekšējais pārvaldnieks pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību izbeigšanas saņēmis kopībai piekritīgus maksājumus no citiem kreditoriem, viņam ir pienākums par tiem informēt kopību.

**Sprieduma par pārvaldnieka norēķina došanas pienākumu rezolutīvās daļas formulēšana**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2023. gada 29. novembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C29522419, SKC-27/2023**

[ECLI:LV:AT:2023:1129.C29522419.10.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/519358.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Anita Čerņavska, senatori Zane Pētersone un Normunds Salenieks

izskatīja rakstveida procesā civillietu AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par pienākuma uzlikšanu sakarā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas 2021. gada 26. februāra spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” 2019. gada 13. decembrī cēla tiesā prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kurā lūdza uzlikt atbildētājai pienākumu nodot prasītājai šādas ar dzīvojamās mājas [adrese], pārvaldīšanu saistītās lietas:

1) dokumentus, kas apliecina atbildētājas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumus (vai to apstiprinātas kopijas);

2) dzīvokļu īpašnieku pieņemtos lēmumus, kopsapulču protokolus (vai to apstiprinātas kopijas);

3) līgumus par remonta darbiem dzīvojamajā mājā, tostarp tāmes, darbu nodošanas – pieņemšanas aktus (vai to apstiprinātas kopijas);

4) atbildētājas pārvaldīšanas laikā dzīvojamai mājai sastādīto tehnisko dokumentāciju (tostarp projekta dokumentāciju, mājā sastādītos tehniskos atzinumus, energosertifikātu vai energoauditu), ja tāda ir;

5) dzīvojamās mājas ieņēmumu un izdevumu pārskatu par īpašnieku maksājumiem līdz 2017. gada 1. janvārim un, ja tādi maksāti, – pēc šī datuma.

6) dzīvokļu īpašnieku saistības:

a) parādus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu (norādot dzīvokļa numuru, īpašnieka vārdu, uzvārdu, parāda summu, nokavējuma procentus),

b) parādus par uzkrājumiem remonta darbiem (norādot dzīvokļa numuru, īpašnieka vārdu, uzvārdu, parāda summu, nokavējuma procentus),

c) parādus komunālo pakalpojumu piegādātājiem – atsevišķi AS „Rīgas Siltums” un SIA „Rīgas ūdens” (norādot dzīvokļa numuru, īpašnieka vārdu, uzvārdu, parāda summu, nokavējuma procentus),

d) parādu piedziņas tiesvedību lietas, izpildu lietas par parādu piedziņām, norādot lietu numurus un tiesu izpildītāju datus;

e) dzīvokļu īpašnieku samaksātos, bet neizlietotos naudas uzkrājumus (ja tādi ir, pārskaitot tos uz prasītājas bankas kontu).

Prasības pieteikumā norādīts, ka dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļu īpašnieku kopība 2016. gada 6. jūlijā pieņēma lēmumu pārņemt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pārvaldībā, izbeigt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar atbildētāju un noslēgt pārvaldīšanas līgumu ar prasītāju.

Prasītāja 2016. gada 12. decembrī rakstveidā lūdza nodot dzīvojamās mājas lietu un ar mājas pārvaldīšanu saistīto dokumentāciju, bet atbildētāja šo pienākumu pilnā apmērā neizpildīja.

Prasība pamatota ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. pantu.

[2] Atbildētāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rakstveida paskaidrojumā prasību neatzina un norādīja, ka ar 2016. gada 9. decembra aktu par pārvaldīšanas tiesību nodošanu un 2016. gada 30. decembra pieņemšanas-nodošanas aktu prasītājai nodoti dokumenti (dzīvojamajai mājai piesaistītā zemesgabala robežu plāna kopija, būves kadastrālās inventarizācijas lietas kopija, nostiprinājuma uzraksta kopija un zemesgrāmatas apliecības kopija) un lietas (valsts karogs, inventarizācijas lieta, atslēgas no vairākām mājas telpām).

Domstarpību protokols atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta ceturtajai daļai nav sagatavots. Līdz ar to prasība atstājama bez izskatīšanas (Civilprocesa likuma 219. panta pirmās daļas 1. punkts).

[3] Ar Kurzemes rajona tiesas 2020. gada 28. aprīļa spriedumu prasība apmierināta.

[4] Ar Kurzemes apgabaltiesas 2021. gada 26. februāra spriedumu prasība apmierināta daļēji un atbildētājai uzlikts pienākums mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nodot prasītājai:

1) mājas lietu (izņemot tos dokumentus, kas jau ir nodoti (zemes gabala robežu plāns, būves inventarizācijas lieta, nostiprinājuma uzraksts un zemesgrāmatu apliecība));

2) ieņēmumu un izdevumu pārskatu, atspoguļojot tajā visas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas [adrese], īpašnieka saistības uz 2017. gada 1. janvāri un visu informāciju par šo saistību izpildi, kas notikusi līdz saistību faktiskās nodošanas dienai, atsevišķi izdalot pārvaldīšanas izdevumus, maksājumus par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi) un maksājumus dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā;

3) uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieku saistības (norādot identificējamu saistīto personu, parāda un blakus prasījumu summu, parāda veidu un tā pamatojumu).

Prasība pārējā daļā noraidīta. No atbildētājas prasītājas labā piedzīti tiesas izdevumi 73,20 *euro*.

Spriedums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[4.1] Prasība celta dzīvokļu īpašnieku kopības kā patstāvīga tiesību subjekta tiesību un ar likumu aizsargāto interešu aizsardzībai. Kopībai, pārņemot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ir tiesības pārņemt visas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības un visus neizlietotos uzkrājumus, kā arī visu lietvedību, kas attiecas uz šīm dzīvojamās mājas saistībām.

Tiesību subjekts, kas pārņem mājas pārvaldīšanas funkcijas, nevar nodrošināt mājas pārvaldīšanas nepārtrauktību, ja netiek informēts par datiem, kas attiecināmi uz mājas bilances rādītājiem (manta, finanšu līdzekļi, debitoru parādi u. tml.), kā arī ja nepārņem visu lietvedību, kas dod iespēju pārņemt saistības.

[4.2] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešā daļa noteic, ka, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi, ar nodošanas-pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam viņam nodoto lietvedību.

Ar nododamo lietvedību Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta otrās daļas izpratnē saprot:

1) mājas lietu vai atsevišķus tās dokumentus;

2) dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumus jautājumos, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu;

3) citas lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Prasītāja apliecināja, ka saņēmusi dzīvojamās mājas ieņēmumu un izdevumu pārskatu par 2016. gadu.

Katram spriedumam ir jābūt izpildāmam. Tiesa nevar uzlikt pienākumu atbildētājai nodot neidentificējamas lietas un dokumentus.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 8. pantam un Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi” mājas lieta satur visaptverošu informāciju par dzīvojamo māju, sākot ar dzīvoklī esošu skaitītāju mērījumiem par iepriekšējo mēnesi, beidzot ar līgumu slēgšanu par dzīvojamās mājas renovāciju.

Mājas lietu veido četras sadaļas. Pirmajā sadaļā iekļauj īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu apliecinoša dokumenta un dzīvojamās mājas (dzīvokļa īpašuma) kadastrālās uzmērīšanas lietas kopiju, kā arī normatīvajos aktos noteiktos dzīvojamās mājas pamatdokumentus. Otrajā sadaļā iekļauj ziņas par dzīvojamās mājas īpašnieku un valsts dzīvojamās mājas valdītāju, tajā skaitā, piemēram, fizisko personu vārdu, uzvārdu, personas kodu, bet juridiskām personām norāda nosaukumu un reģistrācijas numuru. Trešajā sadaļā iekļauj dzīvojamās mājas tehniskos dokumentus. Savukārt ceturtajā sadaļā uzkrāj dzīvojamās mājas pārvaldīšanas veida tiesiskumu apliecinošu dokumentu kopijas, citos normatīvajos aktos noteiktos dokumentus, kā arī dokumentus obligāti veicamo darbību un citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai un to izpildes apliecinājumam.

Dzīvojamās mājas lieta nav nodota. Tādēļ atzīstams, ka atbildētāja nav izpildījusi normatīvo aktu prasības un tai uzdodams pienākums nodot mājas lietu (izņemot tos dokumentus, kas jau nodoti).

Nav pamata uzlikt pienākumu nodot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus un sapulču protokolus, jo izskatāmajā lietā nav nodibināts, ka kopības lēmumi līdz 2016. gada 6. jūlija balsošanas protokolam par dzīvojamās mājas pārņemšanu ir bijuši.

[4.3] Viens no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma mērķiem ir nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību (*2. panta pirmās daļas 3. punkts*). Tādēļ mājas lietas vešana jeb kārtošana un tās pienācīga nodošana secīgi nākamajam pārvaldniekam ir būtiska. Tikpat atbildīgi mājas lietas nodošanas procesam jāpieiet tiesību subjektam, kurš to pārņem (prasītājai). Mājas lietu var vest papīra formātā vai elektroniski.

[4.4] Uzliekot pienākumu nodot mājas lietu, nevis atsevišķus dokumentus, kā to prasa prasītāja, netiek pārsniegtas prasījuma robežas. Turklāt tiesai ir pienākums taisīt spriedumus, kas ir izpildāmi, un gadījumos, kad rodas nepieciešamība tos izpildīt piespiedu kārtā, zvērinātam tiesu izpildītājam ir skaidra tā izpildes procedūra.

[4.5] Prasība nodot ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu saistītās lietas ir apmierināma, taču jāprecizē izpildāmais pienākums, proti, jāprecizē nododamās saistības.

No likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. panta sestās daļas un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešās daļas izriet konkrēts pārvaldnieka pienākums, ko atbildētāja nav izpildījusi.

Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām (neatkarīgi no tā, vai tās pastāv uz likuma vai līguma pamata), pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā ar nodošanas‑pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam:

1) neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, tajā skaitā naudu, u. c.) uz nodošanas‑pieņemšanas akta parakstīšanas dienu;

2) uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības.

Skaidrojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešās daļas saturu, Senāts atzinis, ka pārvaldnieks vairs nepilda Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā paredzētās darbības, jo, beidzot pildīt pārvaldnieka pienākumus, pārvaldnieks nodod ne tikai dokumentus, mantu un neizlietotos uzkrājumus, bet arī uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka (arī dzīvokļa īpašnieka) saistības (sal. *Senāta 2018. gada 17. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-271/2018, ECLI:LV:AT:2018:1217.C30655515.1.S, 7.8. punkts*).

[4.6] Pārvaldnieku maiņas gadījumā jānotiek saistību saturiskai nodošanai, kas izriet no daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas specifikas. Tas ir nepārtraukts process, kurā saistību apmērs ir mainīgs lielums, jo lielākoties saistībām ir regulārs (ikmēneša) raksturs.

Tieši tādēļ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta otrā daļa uzliek pārvaldniekam pienākumu sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par dzīvojamās mājas īpašniekam saistošajiem normatīvajiem aktiem un no tiem izrietošajām saistībām, par pārvaldnieka saistībām, kas izriet no pārvaldīšanas uzdevuma, kā arī – pēc dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma – par jautājumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu. Savukārt šī likuma 15. panta trešā daļa noteic, ka ikvienas dzīvojamās mājas īpašnieka pilnvarotas personas pienākums ir sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam pārskatu par uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi.

[4.7] Likumdevējs noteicis, ka pie saistību nodošanas ir obligāti jāsagatavo domstarpību protokols, ja rodas strīds par saistību pārņemšanu, un šajā dokumentā jānorāda viedokļi un to pamatojums. Šādā gadījumā nodošanas-pieņemšanas aktu sastāda par lietām un saistībām, par kurām nav strīda (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta ceturtā daļa*).

Konkrētajā gadījumā domstarpību protokols nav sagatavots. Tomēr šis fakts nevar būt pamats prasības noraidīšanai, kā to kļūdaini apgalvo atbildētāja.

[4.8] Fakts, ka saistību nodošana notikusi pienācīgā kārtā, jāpierāda atbildētājai, jo negatīvus faktus pierādīt nav iespējams.

Atbildētāja nav pierādījusi, ka neizlietoto uzkrājumu (mantu, finanšu līdzekļu, tajā skaitā naudas, u. c.) un uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūto dzīvojamās mājas īpašnieka saistību nodošana dzīvokļu īpašnieku kopībai ir notikusi. Visas saistības ir jāfiksē mājas nodošanas-pieņemšanas aktā, turklāt informācijai jābūt aktuālai.

[4.9] Izbeidzoties starp mājas īpašnieku un pārvaldītāju pastāvošajām pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, iepriekšējā pārvaldnieka kompetence jeb tiesības rīkoties ar dzīvojamās mājas īpašnieku saistībām beidzas.

Sākot ar 2017. gada 1. janvāri, atbildētāja nebija tiesīga iekasēt un paturēt sev dzīvojamās mājas īpašnieku parādus un rīkoties ar dzīvojamās mājas īpašnieku finanšu līdzekļiem. Ja atbildētāja to darījusi, tā ir nelikumīga rīcība.

[4.10] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta sestās daļas 2. punktam dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādu segšanai u. tml.). Tādējādi dzīvokļu īpašnieku mājas remonta darbiem uzkrātā nauda nav izmantojama maksājumu, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, parāda segšanai. Tomēr minēto uzkrājumu izmantošana parādu segšanai ir pieļaujama, ja dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši par to attiecīgu lēmumu. Izskatāmajā lietā šāds kopības lēmums nav iesniegts.

Ja prasītāja nodibina, ka atbildētāja rīkojusies ar dzīvojamās mājas īpašnieku kā dzīvokļu īpašnieku kopības mantu (finanšu līdzekļi), tad šis tiesību aizskārums novēršams, ceļot tiesā prasību par līdzekļu atmaksu, taču tas nav izskatāmās prasības priekšmets.

[4.11] Lai dzīvokļu īpašnieku kopība varētu dot uzdevumu prasītājai celt attiecīgas prasības pret atbildētāju, tai ir tiesības saņemt objektīvi pamatotu un detalizētu informāciju par naudas plūsmām, kur konkrēti atbildētāja novirzījusi dzīvojamās mājas kopējos ieņēmumus (konkrēti kādu saistību dzēšanai). Šādā ieņēmumu un izdevumu pārskatā jāatspoguļo saistības uz 2017. gada 1. janvāri, bet ieņēmumi jānorāda faktiskie, t. i., uz saistību faktiskās nodošanas brīdi. Līdz ar to prasība šajā daļā ir apmierināma.

[4.12] Uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvokļa īpašnieka saistības ir dažāda rakstura, un tam, ņemot vērā prasītājas pieteikto prasījumu, ir būtiska nozīme.

Pārvaldīšanas funkciju nodošanas-pieņemšanas procesā pārvaldnieks, kura pilnvaras beidzas, ir tiesīgs paturēt sev konkrētas prasījuma tiesības, kas izriet no saistībām, kuras pastāv starp pārvaldnieku kā pakalpojuma sniedzēju un dzīvokļu īpašnieku kopību kā pakalpojuma saņēmēju. Tās ir saistības, kas uz konkrētu datumu nav izpildītas un ir saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumiem līdz datumam, kad notiek pārvaldīšanas pienākumu nodošana.

[4.13] No lietā iesniegtajiem dokumentiem izriet, ka dzīvokļu īpašnieku kopība no tās rīcībā nodotajiem dokumentiem nevar gūt patiesu priekšstatu par saistībām, kas tai ar 2017. gada 1. janvāri jāpārņem.

2016. gada 9. decembra aktā fiksēta informācija par dzīvojamās mājas saistībām pret atbildētāju uz 2016. gada 1. septembri. Savukārt 2020. gada 16. janvāra vēstulē atbildētāja norāda, ka 2017. gada 8. martā ir pārskaitījusi prasītājas kontā dzīvojamās mājas neizlietoto uzkrājumu 3238,07 *euro*. Dzīvojamās mājas ieņēmumu un izdevumu pārskatā par 2016. gadu norādīts, ka līdzekļu atlikums ir 2898,65 *euro*, t. sk. uzkrājumi plānotajiem nākamo periodu remontdarbiem 775,93 *euro*, bet fizisko un juridisko personu parādi ir 15 257,47 *euro*.

No prasītājai nodotā dokumenta ar nosaukumu „parādnieku saraksts” nav iespējams identificēt parāda pamatu, veidu un laika posmu, turklāt parādu kopsumma uz 2017. gada 1. janvāri atšķiras no dzīvojamās mājas ieņēmumu un izdevumu pārskatā norādītās parāda kopsummas.

No minētā izriet, ka atbildētājas pārskaitījums neatbilst dzīvojamās mājas ieņēmumu un izdevumu pārskatā pēc stāvokļa uz 2016. gada 31. decembri norādītajiem datiem.

Prasītājas 2017. gada 26. janvārī noslēgtais līgums ar AS „Rīgas Siltums” apliecina, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai bija parādu saistības 2168,56 *euro* par 2016. gada decembrī patērēto siltumenerģiju.

Tādējādi dzīvokļu īpašnieku kopībai nav nodota objektīvi pamatota informācija par saistībām uz 2017. gada 1. janvāri.

Nav pamata uzlikt pienākumu atbildētājai nodot neizlietotos dzīvojamās mājas uzkrājumus, jo, tikai pārbaudot informāciju, būs iespējams nodibināt, vai tādi ir. Tādēļ prasība šajā daļā noraidāma. Taču minētais nenozīmē, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai nav tiesības rīkoties savu tiesību un ar likumu aizsargāto interešu aizstāvībai, ja tiek konstatēts tiesību aizskārums.

[4.14] Lai dzīvokļu īpašnieku kopība caur savu pilnvarnieku (prasītāja lietā) varētu nodrošināt savu saistību izpildi, tās rīcībā ir jānonāk informācijai par katra dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām.

Atbildētājai ir pienākums laikus informēt dzīvojamās mājas īpašniekus par atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka saistību neizpildi, kas skar vai var skart citu dzīvojamās mājas īpašnieku intereses, kā arī sniegt nepārprotamu un pilnīgu informāciju par pakalpojumu. Ja šāds pārskats, kurā var identificēt saistības (parādnieks, parāda summa, neizpildītās saistības apraksts un pamatojums u. tml.), netiek nodots dzīvokļu īpašnieku kopībai, tā nevar īstenot savas tiesības un pārvaldīt dzīvojamo māju.

Pamatojoties uz minēto, atbildētājai uzliekams pienākums mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nodot prasītājai kā dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarniecei:

1) ieņēmumu un izdevumu pārskatu, atspoguļojot tajā visas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības uz 2017. gada 1. janvāri un visu informāciju par šo saistību izpildi, kas notikusi līdz saistību faktiskās nodošanas dienai;

2) uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieku saistības (norādot identificējamu saistīto personu, parāda un blakus prasījumu summu, parāda veidu un tā pamatojumu).

Atbildētājai ir pienākums nodot arī informāciju, kas ļauj dzīvokļu īpašnieku kopībai izsekot atbildētājas ierosinātajiem tiesvedības procesiem un kuros joprojām norit tiesvedība vai arī nolēmumu izpildes process par tām saistībām, kas attiecas uz dzīvokļu īpašnieku kopību.

Nav pamata uzlikt pienākumu nodot parādu piedziņas tiesvedības lietas un izpildu lietas, jo tās noteikti nav atbildētājas rīcībā. Tiesvedībā esoša lieta atrodas tiesā, bet izpildu lieta – pie zvērināta tiesu izpildītāja.

Sākot ar 2017. gada 1. janvāri, prasītāja ir tiesīga rīkoties dzīvokļu īpašnieku kopības kā patstāvīga tiesību subjekta vārdā, realizējot arī savas civilprocesuālās tiesības iesāktajos un pabeigtajos tiesvedības un nolēmumu izpildes procesos.

[5] Atbildētāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kasācijas sūdzībā lūdz atcelt apelācijas instances spriedumu, pamatojoties uz turpmāk minētajiem argumentiem.

[5.1] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešās daļas 1. punktam pārvaldniekam, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, jānodod mājas īpašniekam lietvedība, kuru pārvaldniekam mājas īpašnieks nodevis saskaņā ar šā panta otro daļu, pārvaldniekam uzsākot pildīt pārvaldīšanas uzdevumu.

Minēto lietvedību dzīvokļu īpašnieki atbildētājai nenodeva, jo tā dzīvojamo māju pārvaldīja uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītās daļas pamata.

[5.2] Tiesa nepamatoti plaši iztulkojusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešās daļas 2. punktu, kas noteic, ka, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam jānodod mājas īpašniekam ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas-pieņemšanas aktā norādīto dienu.

Atbildētājai uzlikts pienākums nodot ieņēmumu un izdevumu pārskatu, atspoguļojot tajā visas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības uz 2017. gada 1. janvāri un visu informāciju par šo saistību izpildi, kas notikusi līdz saistību faktiskās nodošanas dienai, atsevišķi izdalot pārvaldīšanas izdevumus, maksājumus par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi) un maksājumus dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā.

[5.3] Tiesas sprieduma izpilde var būt apgrūtināta vai neiespējama, jo nav skaidrs, ko aptver spriedumā norādītie termini – „visas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības”, „visa informācija par šo saistību izpildi” un „atsevišķi izdalot pārvaldīšanas izdevumus, maksājumus par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi) un maksājumus dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā”.

Tiesa nav norādījusi, vai pārvaldīšanas izdevumi, maksājumi par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem un maksājumi dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā ir bijuši. Ja tādi nav bijuši, tad sprieduma izpilde nav iespējama.

[5.4] Pārkāpti Civilprocesa likuma 1. panta, 5. panta pirmās un sestās daļas un 93. panta noteikumi.

Tiesa nepareizi noteikusi pierādīšanas nastu attiecībā uz apstākli, ka saistību nodošana notikusi pienācīgi, proti, kas šis apstāklis jāpierāda atbildētājai. Nepamatoti arī norādīts, ka atbildētāja nav pierādījusi, ka ir notikusi neizlietoto uzkrājumu (mantas, finanšu līdzekļu, tajā skaitā naudas, u. c.) un uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūto dzīvojamās mājas īpašnieka saistību nodošana dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Atbilstoši judikatūrai prasības pamatotība jāpierāda prasītājai (*Senāta 2015. gada 30. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-176/2015*).

[5.5] Nepamatoti nav piemērots Civilprocesa likuma 219. panta pirmās daļas 1. punkts, jo netika ievērota pirmstiesas strīda izskatīšanas kārtība, kas paredzēta Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta ceturtajā daļā (domstarpību protokols).

Domstarpību protokols bija jāsastāda arī tādēļ, ka atbildētājai, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, nav atlīdzināti izdevumi par pārvaldīšanas darbību veikšanu (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta piektā daļa*).

[5.6] Tiesa nepamatoti nepiemēroja Civillikuma 1431. pantu.

Parakstot 2016. gada 8. decembra aktu par nekustamā īpašuma [adrese], pārvaldīšanas tiesību nodošanu, prasītāja ierunas tiesību neizmantoja un domstarpību protokolu nesastādīja. Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 1432. pantam tā pieņēma darbību ar visām tās tiesiskajām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot.

[5.7] Pārkāpti Civilprocesa likuma 93. panta ceturtās daļas, 189. panta trešās daļas un 190. panta pirmās daļas noteikumi.

Tiesa uzlikusi pienākumu atbildētājai nodot mājas lietu, taču nav skaidrs, kādā formā tā jānodod – papīra formā vai elektroniski.

Prasītāja, nedz pieņemot dzīvojamo māju pārvaldīšanā, nedz prasības pieteikumā nelūdza nodot mājas lietu. Turklāt nav pierādīts, ka atbildētāja vispār ir vedusi mājas lietu. Šāda pierādījuma trūkums var apgrūtināt vai padarīt sprieduma izpildi par neiespējamu.

Tiesas spriedums nav pamatots ar materiālo tiesību normām, kas uzliktu prasītājai pienākumu nodot mājas lietu.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis apelācijas instances tiesas spriedumu Civilprocesa likuma 473. panta kārtībā, Senāts atzīst, ka spriedums atceļams.

[7] Kasācijas kārtībā ir pārbaudāms, vai spriedumā pareizi piemērotas materiālo tiesību normas, kas nosaka pārvaldnieka pienākumu apjomu, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, kā arī pārbaudāmi kasācijas sūdzībā norādītie argumenti par iespējamajiem procesuālo tiesību normu pārkāpumiem lietas izspriešanā.

[8] Senāts atzīst par daļēji pamatotu kasācijas sūdzības argumentu, ka apelācijas instances tiesa ir nepamatoti plaši iztulkojusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešās daļas 2. punktu, kurā pārvaldniekam noteikts pienākums, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, nodot dzīvojamās mājas īpašniekam ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas‑pieņemšanas aktā norādīto dienu.

Kā tas izriet no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešās daļas 2. punkta redakcijas, šajā normā pārvaldniekam ir noteikts pienākums sagatavot un nodot dzīvojamās mājas īpašniekam pārskatu, kurā pārvaldnieks norāda kopējos no dzīvokļu īpašniekiem vai trešajām personām (piemēram, ja tiek gūti ieņēmumi no kopīpašumā esošās daļas izmantošanas) saņemtos finanšu līdzekļus un to, kuru pārvaldīšanas darbību vai saistību izpildei pret trešajām personām un kādā apmērā izmantoti pārvaldniekam piešķirtie finanšu līdzekļi. Pēc savas funkcionālās nozīmes šāds pārskats līdzinās pārskatam, kas pārvaldniekam vismaz reizi gadā jāsniedz dzīvojamās mājas īpašniekam saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15. panta otro daļu.

Šādam pārskatam nav jāsatur informācija par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku saistībām.

Vienlaikus Senāts turpmāk norādīto iemeslu dēļ uzskata, ka pārvaldniekam, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, ir jāsniedz dzīvokļu īpašnieku kopībai (tās pilnvarotajai personai) informācija par katra dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām.

[8.1] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmajai daļai pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē minētais likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

Jautājumā par pārvaldnieka norēķina došanu dzīvojamās mājas īpašniekam gadījumā, kad izbeidzas pārvaldīšanas tiesiskās attiecības, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir paredzēts speciāls regulējums, kas ietverts minētā likuma 12. pantā.

Tomēr minētais regulējums tieši neparedz, kādā veidā pārvaldnieks sniedz dzīvokļu īpašnieku kopībai pārskatu par savu darbību attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku maksājumu kontroli (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta 4.1 daļa*). Nav arī pamata secināt, ka likumdevējs būtu apzināti nolēmis, ka šāda veida informācija pārvaldniekam nav jāsniedz dzīvokļu īpašnieku kopībai, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām. Šāds secinājums būtu pretrunā gan norēķina došanas pienākuma jēgai (sk. turpmāk), gan likuma regulējuma sistēmiskam iztulkojumam, jo saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta ceturto daļu pārvaldniekam laikus jāinformē dzīvokļu īpašnieku kopību par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku darbību vai bezdarbību, t. sk. saistību neizpildi, kas skar vai var skart citu dzīvokļu īpašnieku intereses.

Senāts jau iepriekš ir norādījis, ka pārvaldniekam kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarniekam ir saistošas arī Civillikuma normas par pienākumu sniegt norēķinu (sk. *Senāta 2023. gada 29. maija sprieduma lietā Nr. SKC-15/2023, ECLI:LV:AT:2023:0529.C31425014.9.S, 10.2.1. punktu*). Citiem vārdiem, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. pantā ietvertais speciālais regulējums pilnībā neaizstāj vispārīgo regulējumu, kas noteikts Civillikuma 2304., 2305. un 2343. pantā.

Nosakot pārvaldnieka norēķina došanas pienākuma tvērumu, Civillikuma vispārīgais regulējums piemērojams kopsakarā ar norēķina došanas pienākuma mērķiem dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās:

1) norēķina došanas pienākuma pienācīga izpilde ir būtiska dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktības nodrošināšanai, kas ir viens no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma mērķiem (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2. panta pirmās daļas 3. punkts, 4. panta 1. punkts*);

2) norēķina došanas pienākuma izpilde nodrošina iespēju dzīvojamās mājas īpašniekam pārliecināties, vai pārvaldnieks, izpildot pārvaldīšanas uzdevumu, ir rīkojies kā krietns un kārtīgs pārvaldnieks, tostarp attiecībā uz dzīvojamās mājas īpašnieka mantisko interešu aizsardzību. Jaunais pārvaldnieks kā nozares profesionālis var palīdzēt dzīvojamās mājas īpašniekam atklāt trūkumus iepriekšējā pārvaldnieka darbībā, tostarp atklāt gadījumus, kad iepriekšējais pārvaldnieks ir nodarījis kaitējumu dzīvojamās mājas īpašnieka likumīgajām interesēm.

[8.2] Attiecībā uz sniedzamās informācijas tvērumu Senāts norāda, ka iepriekšējam pārvaldniekam jāsniedz dzīvokļu īpašnieku kopībai (tās pilnvarotajai personai) informācija par saistībām, kuras skar vai var skart dzīvokļu īpašnieku kopības mantiskās intereses, un tas jādara tādā apjomā un veidā, kas nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību, tostarp iespēju turpināt uzsāktās darbības parādu piedziņai, un nodrošina dzīvokļu īpašnieku kopībai (tās pilnvarotajai personai) iespēju pārbaudīt iepriekšējā pārvaldnieka darbību, izpildot pārvaldīšanas uzdevumu.

Šāda informācija ietver, piemēram, datus, kas ļauj identificēt konkrētus dzīvokļu īpašniekus, kuri nav izpildījuši savas saistības, informāciju par viņu parādiem pret katru kreditoru, tostarp pret konkrētiem komunālo pakalpojumu sniedzējiem, informācija par parāda lielumu (attiecībā pret katru kreditoru), parāda rašanās laika posmu, parāda pamatu (maksa par pārvaldīšanas darbību veikšanu, maksa par komunālo pakalpojumu saņemšanu, iemaksas uzkrājuma fondā), informāciju par to, vai un kad parādniekam ir nosūtīti atgādinājumi par parādu, informāciju par darbībām, kas veiktas parāda atgūšanai, tostarp informācija par mēģinājumiem veikt saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā un par uzsāktajām tiesvedībām parādu atgūšanai no konkrētiem dzīvokļu īpašniekiem.

[8.2.1] Par dzīvokļa īpašnieka parādsaistībām, kuras katrā ziņā skar vai var skart dzīvokļu īpašnieku kopības mantiskās intereses, ir uzskatāmi uzkrājuma fondā maksājamo līdzekļu parādi, jo uzkrājuma fonda līdzekļi ir dzīvokļu īpašnieku kopības manta (*Dzīvokļa īpašuma likuma 15.2panta pirmās daļas 2. punkts*) un attiecībā uz to piedziņu kreditors ir dzīvokļu īpašnieku kopība (sk. *Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019, ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S, 11.6.2. punktu*).

[8.2.2] Par šādām saistībām uzskatāmi arī maksājumu par pārvaldīšanas darbībām daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā parādi, jo, lai arī primāri par to samaksu pret pārvaldnieku atbild konkrētais dzīvokļa īpašnieks, kurš nav izpildījis savu pienākumu segt pārvaldīšanas izdevumus (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 15. panta otro daļu*; sk. arī *Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019, ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S, 11.4.4. un 11.6.1. punktu*), sekundāri, proti, piedziņas neiespējamības gadījumā, par šīm kopības saistībām ar savu mantu atbild pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

[8.2.3] Dzīvokļu īpašnieku kopības mantiskās intereses skar vai var skart arī maksājumu par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālajiem pakalpojumiem) parādi. Pirmkārt, daļu no šiem maksājumiem veido kopības saistības, proti, maksājumi par pakalpojumiem, kuri tiek patērēti dzīvokļu īpašnieku kopīgā labuma nodrošināšanai (sk. *Senāta 2021. gada 22. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-5/2021, ECLI:LV:AT:2021:0422.C17153914.12.S, 6.5. punktu; 2021. gada 8. jūlija sprieduma lietā Nr. SKC-11/2021, ECLI:LV:AT:2021:0708.C30604316.7.S, 9.4. punktu*). Otrkārt, pienākums segt šādus parādus kopībai var iestāties arī tad, ja gadījumā, kad norēķini par šiem pakalpojumiem tiek veikti ar pārvaldnieka vai citas pilnvarotas personas starpniecību, dzīvokļu īpašnieku kopība (tās uzdevumā – pārvaldnieks) nav nodrošinājusi saņemto pakalpojumu uzskaiti un veikusi katra dzīvokļa īpašnieka maksājamās daļas aprēķinu (sk. *Senāta 2021. gada 22. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-5/2021, ECLI:LV:AT:2021:0422.C17153914.12.S, 6.4. punktu*). Treškārt, kopības mantiskās intereses tiek skartas vai var tikt skartas, ja kopība ir segusi vai apņēmusies segt dzīvokļu īpašnieku parādus pret komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

[8.3] Lai arī var piekrist kasācijas sūdzības argumentam, ka ieņēmumu un izdevumu pārskats jāsniedz uz nodošanas-pieņemšanas aktā norādīto dienu, attiecībā uz atsevišķu dzīvokļu īpašnieku neizpildītajām saistībām iepriekšējam pārvaldniekam jāsniedz informācija dzīvokļu īpašnieku kopībai arī par laika posmu pēc akta parakstīšanas, ja dzīvokļu īpašnieki ir devuši savu saistību izpildījumu iepriekšējam pārvaldniekam vai arī notikusi piespiedu izpilde iepriekšējā pārvaldnieka labā. Arī tad, ja iepriekšējais pārvaldnieks pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību izbeigšanas saņēmis kopībai piekritīgus maksājumus no citiem kreditoriem, viņam ir pienākums par tiem informēt kopību.

[8.4] Tādējādi Senāts atzīst, ka tiesa Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešās daļas 2. punktu iztulkoja un piemēroja nepareizi. Tomēr tas nenoveda pie lietas nepareizas izspriešanas, jo iznākuma ziņā tiesa pamatoti secināja, ka atbildētājai ir jāsniedz prasītājai informācija par katra dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām, ievērojot Senāta iepriekš norādīto par Civillikumā noteikto pilnvarnieka norēķināšanās pienākumu.

[9] Senāts atzīst par pamatotu kasācijas sūdzības argumentu, ka prasītāja nebija izvirzījusi prasījumu nodot tai mājas lietu, bet gan norādījusi uz konkrētiem dokumentiem (dokumentu kategorijām). Šādā apjomā lieta izskatīta pirmās instances tiesā.

[9.1] Lai arī vispārīgi norādāms, ka prasības pieteikumā ietvertie prasījumi var tikt iztulkoti (proti, precizēti atbilstoši to būtībai), tomēr šādas iztulkošanas rezultātā nedrīkst grozīt prasījumu tvērumu pēc būtības.

Izskatāmajā lietā prasītāja savos prasījumos norādīja dokumentu kategorijas, kas veido tikai daļu no mājas lietas. Līdz ar to apelācijas instances tiesa, nospriežot, ka atbildētājai jānodod mājas lieta, faktiski grozīja prasījumus, pārsniedzot to robežas.

Tam, ka mājas lietas vešana ir pārvaldnieka pienākums, par kura pārkāpšanu dzīvokļu īpašnieku kopība var vērsties tiesā, nedod pamatu iepriekšminētajam prasījumu grozījumam. Tā ir prasītāja prerogatīva izlemt, kuru tiesību aizsardzībai un kādā apmērā viņš vēlas vērsties tiesā.

Senāts arī nepiekrīt apelācijas instances tiesas apsvērumam, ka, šādi grozot prasījumus, tiktu sekmēta sprieduma izpildāmība. Mājas lietas sastāvā esošie dokumenti nav labāk identificējami nekā atsevišķi uzskaitītas un iespēju robežās konkretizētas dokumentu kategorijas.

Ņemot vērā minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa pārkāpa Civilprocesa likuma 426. panta pirmās un otrās daļas noteikumus.

[9.2] Vienlaikus vienotas tiesu prakses nodrošināšanas nolūkā Senāts uzskata par nepieciešamu norādīt, ka sūdzības iesniedzēja nepamatoti atsaucas uz to, ka lietā nav pierādīts, ka mājas lieta ir vesta.

[9.2.1] Mājas lietas kārtošana (iepriekš – vešana) atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 3. punktam ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība. Tā ir iekārtojama par ikvienu dzīvojamo māju (*8. panta pirmā daļa*). Atbildētājai kā pārvaldniecei bija pienākums kārtot (vest) mājas lietu. Prasītājai nav jāpierāda, ka atbildētāja ir izpildījusi normatīvajos aktos noteiktos pienākumus.

[9.2.2] Nepamatots ir arī kasācijas sūdzības iesniedzējas arguments, ka dzīvokļu īpašnieki, pretēji Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta otrajai daļai, nav nodevuši atbildētājai pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo lietvedību, ko atbildētāja saista ar minētā panta trešajā daļā atbildētājai noteikto pienākumu, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, nodot lietvedību dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Pirmkārt, kā sūdzības iesniedzēja pamatoti norāda, pārvaldīšanu tā ir īstenojusi uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītās daļas pamata. Ja pašvaldības uzņēmums, kuram pašvaldība, pārstāvot kopību, uz minētās normas pamata uzdeva mājas pārvaldīšanu, uzskatīja, ka tai nav nodota kāda pašvaldības rīcībā esoša lietvedības dokumentācija par pārvaldāmo māju, tad tai kā šīs mājas pārvaldniecei bija pienākums šo jautājumu risināt ar pašvaldību. Otrkārt, pārvaldniekam neatkarīgi no tā, vai ir izpildīts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta otrajā daļā noteiktais pienākums, ir jākārto mājas lieta laikā, kad tas pārvalda dzīvojamo māju.

[10] Senāts atzīst par daļēji pamatotu kasācijas sūdzības argumentu, ka spriedumā izmantoti formulējumi, kuru saturs, raugoties no sprieduma izpildāmības viedokļa, nav pietiekami skaidrs.

[10.1] Galvenokārt sprieduma, tostarp tā rezolutīvās daļas, satura noskaidrošanu varētu apgrūtināt termina „saistība” neviennozīmīga lietošana spriedumā.

Juridiskajā literatūrā ir norādīts, ka ar terminu „saistība” saprot „tādu tiesisku attiecību, kurā vienai personai (parādniekam) ir jāizdara par labu otrai (kreditoram) zināma darbība, kam ir mantiska vērtība, bet otrai ir tiesības prasīt izpildījumu” (sk. *Torgāns K. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2018, 19. lpp.*). Vienlaikus ar saistību tiek saprasts arī pienākums dot izpildījumu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešās daļas 5. un 6. punktā termins „saistības” izmantots tiesiskās attiecības nozīmē, proti, šajās normās norādīts uz gadījumiem, kad pārvaldnieks, izpildot pārvaldīšanas uzdevumu un pārstāvot dzīvojamās mājas īpašnieku, nodibina tiesiskās attiecības ar trešajām personām, piemēram, komunālo pakalpojumu sniedzējiem. Ņemot vērā, ka, dzīvokļu īpašnieku kopība pati var būt par tiesisko attiecību subjektu (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 15. panta pirmo daļu;* sk. arī *Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019, ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S, 11.4.2. punktu*), parasti nebūs nepieciešams nodot uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības no pārvaldnieka dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Tādējādi nav skaidrs, vai ar saistību nodošanu sprieduma rezolutīvajā daļā ir domāta iepriekšminētā tiesiskās attiecības pārvešana uz dzīvokļu īpašnieku kopību vai arī informācijas par kopības un atsevišķu dzīvokļu īpašnieku saistībām nodošana. Pirmajā gadījumā būtu jākonkretizē, par kādām tieši saistībām ir runa, jo, kā norādīts iepriekš, saistību subjekts parasti jau ir pati kopība, un nekāda tiesiskās attiecības pārvešana vai prasījumu cedēšana nav nepieciešama. Savukārt pienākums nodot dzīvokļu īpašnieku kopībai informāciju par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku neizpildītājām saistībām (par labu šādai sprieduma rezolutīvās daļas izpratnei liecina sprieduma 11. punktā ietvertie motīvi) tā arī norādāms – kā pienākums sniegt noteikta satura informāciju (sk. šā sprieduma 8. punktu un tā apakšpunktus).

[10.2] Nevar atzīt par pamatotu kasācijas sūdzības argumentu, ka spriedums nav izpildāms, ja pārvaldniekam tiktu uzlikts pienākums sniegt informāciju par maksājumiem, kuri nav maksāti.

Ja konkrēta veida maksājumi nav bijuši, tad par to atbilstoši ir norādāms.

[11] Atbildot uz lietas pareizai izspriešanai nozīmīgu tiesību jautājumu, kāda tiesiska nozīme ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešajā daļā norādītajam nodošanas-pieņemšanas aktam un kāda šā panta ceturtajā daļā paredzētajam domstarpību protokolam, Senāts norāda turpmāk minēto.

[11.1] Ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta trešajā daļā paredzēto nodošanas‑pieņemšanas aktu pārvaldniekam ir pienākums nodot dzīvokļu īpašnieku kopībai šajā normā minētos dokumentus, lietas un saistības.

Izskatāmajā lietā prasītāja neapstrīd, ka aktā norādītais ir nodots, taču uzskata, ka bija jānodod vēl citi dokumenti un saistības.

Akta parakstīšana neatbrīvo pārvaldnieku no pienākuma nodot visus dokumentus, lietas un informāciju, kurus viņš saņēmis pārvaldīšanas uzdevuma izpildei vai saistībā ar šādu izpildi.

[11.2] Pretēji kasācijas sūdzības iesniedzējas uzskatam, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta ceturtajā daļā norādītais pienākums strīda gadījumā sastādīt domstarpību protokolu nav uzskatāms par attiecīgajai lietu kategorijai noteikto lietas iepriekšējās ārpustiesas izskatīšanas kārtību Civilprocesa likuma 219. panta pirmās daļas 1. punkta izpratnē.

Domstarpību protokola mērķis ir noteikt (konkretizēt), par kādu dokumentu, lietu vai saistību nodošanu pušu starpā pastāv strīds. Likums minētā protokola nesagatavošanu nav saistījis ar liegumu vērsties tiesā savu tiesību aizsardzībai. Turklāt izskatāmajā lietā prasītāja pirms prasības celšanas jau bija darījusi zināmu atbildētājai, kādus dokumentus, saistības un informāciju tā vēlas saņemt.

[12] Attiecībā uz kasācijas sūdzības argumentu par to, ka tiesa nepareizi noteikusi pierādīšanas nastu (sk. šā sprieduma 5.4. punktu), Senāts norāda, ka uz to nav pamata atbildēt izskatāmās lietas ietvarā, jo uzkrājumu (mantas, finanšu līdzekļu, tajā skaitā naudas, u. c.) nodošana neietilpst izskatāmās lietas prasības priekšmetā. Tāpat nav identificētas saistības, par kuru nodošanas faktu pastāvētu strīds.

[13] Rezumējot teikto, Senāts atzīst, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normu piemērošanā un procesuālo tiesību normu pārkāpumi lietas izspriešanā vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas, tādēļ spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Kurzemes apgabaltiesas 2021. gada 26. februāra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Kurzemes apgabaltiesā;

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

Spriedums nav pārsūdzams.