1. **Dzīvokļu īpašumos nesadalītu dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskā daba, ja nav noslēgts pārvaldīšanas līgums**

Ja dzīvokļu īpašumos nesadalītu dzīvojamo māju pārvalda un apsaimnieko nevis paši kopīpašnieki, bet gan trešā persona bez pārvaldīšanas līguma noslēgšanas, starp dzīvojamās mājas kopīpašniekiem un pārvaldītāju pastāv tiesiskās attiecības, kas apspriežamas pēc neuzdoto lietvedību regulējošām Civillikuma tiesību normām.

**2. Nepieciešamie izdevumi dzīvojamās mājas pārvaldīšanai (JUDIKATŪRAS MAIŅA)**

Civillikuma 865., 866. un 1071.pantā minētā jēdziena „nepieciešamie izdevumi” („lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi”) saturs noskaidrojams, izdevumu nepieciešamību novērtējot katrā gadījumā individuāli, ņemot vērā konkrētā nekustamā īpašuma raksturu un vajadzības. Tādēļ tas, ka kādi izdevumi veikti ārpus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā uzskaitītajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām, pats par sevi nav pamats atzīt, ka izdevumi nav nepieciešami.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 13.jūnija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C28151308, SKC-22/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:0613.C28151308.1.](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)S

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Zane Pētersone,

senatore Dzintra Balta,

senators Intars Bisters,

senatore Anita Čerņavska,

senatore Ināra Garda,

senators Aivars Keišs,

senatore Inta Lauka,

senators Valerijs Maksimovs,

senatore Mārīte Zāģere

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 9.novembra spriedumu SIA „Residential Services” prasībā pret [pers. A] par parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] SIA „Residential Services” 2008.gada 10.maijā cēla Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesā prasību, to papildinot 2009.gada 5.janvārī, pret [pers. A], lūdzot:

1) uzlikt [pers. A] pienākumu noslēgt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu par nekustamā īpašuma [adrese 2], Rīgā, 528/304122 domājamo daļu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu;

2) piedzīt no [pers. A] SIA „Residential Services” labā kopīpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksājumu parādu 561,60 latus, kā arī tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] SIA „Residential Services” kā pārvaldniece un SIA „Parkhaus” kā nekustamā īpašuma [adrese], Rīgā, uz kura atrodas daudzstāvu dzīvojamās ēkas [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, īpašniece 2006.gada 17.februārī noslēdza nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu, ar kuru prasītāja apņēmās pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot minēto nekustamo īpašumu, bet tā īpašniece SIA „Parkhaus” apņēmās maksāt prasītājai par īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[1.2] Ar 2006.gada 16.novembra pirkuma līgumu SIA „Parkhaus” atsavināja nekustamā īpašuma 528/304122 domājamās daļas [pers. A], lietošanā nododot dzīvokli [adrese 2]-x, Rīgā.

[1.3] Tā kā nekustamā īpašuma kopīpašnieki nav izteikuši vēlmi mainīt pārvaldnieku, prasītāja turpina pārvaldīt un apsaimniekot šo īpašumu.

Prasītāja par pakalpojumiem izsniegusi atbildētājam rēķinus, tomēr viņš tos apmaksājis tikai daļēji, līdz ar to par kopīpašuma apsaimniekošanu un pārvaldīšanu [pers. A] izveidojies parāds 561,60 lati.

2008.gada 12.februārī atbildētājam nosūtīts brīdinājums par kavētajiem maksājumiem, uz kuru viņš nav reaģējis un parādu nav samaksājis.

[1.4] Atbilstoši Civillikuma 1071.pantam uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

Atbildētājs kā nekustamā īpašuma domājamo daļu īpašnieks nav tiesīgs atteikties maksāt izdevumus, kas saistīti ar minētā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[1.5] Prasība pamatota ar Civillikuma 1071., 1587., 1590., 2328., 2339. un 2343.pantu.

[2] Atbildētājs [pers. A] iesniedzis rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst.

[3] Ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2009.gada 19.janvāra spriedumu prasība apmierināta daļēji. Tiesa noraidīja prasību daļā par pienākumu noslēgt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu un piedzina no [pers. A] kopīpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksājumu parādu 561,60 latus, kā arī tiesāšanās izdevumus 86,24 latus.

[4] Atbildētājs [pers. A] iesniedza apelācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru no viņa piedzīts kopīpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksājumu parāds 561,60 lati, kā arī tiesāšanās izdevumi.

[5] Prasītāja SIA „Residential Services” 2012.gada 17.septembrī iesniedza tiesā pieteikumu par prasības summas pieaugumu par laiku līdz 2012.gada jūlijam, norādot, ka atbildētājs turpina tikai daļēji apmaksāt nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumus un parāda summa uz 2012.gada 1.jūliju ir 2 393,13 lati.

[6] Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 3.oktobra spriedumu prasība par parāda piedziņu apmierināta, piedzenot no [pers. A] SIA „Residential Services” labā kopīpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksājumu parādu 2 393,13 latus un tiesāšanās izdevumus 86,24 latus, bet valsts labā – valsts nodevu 98,59 latus un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,35 latus.

[7] Izskatījis [pers. A] kasācijas sūdzību, Augstākās tiesas Civillietu departaments ar 2015.gada 30.jūnija spriedumu atcēla minēto apelācijas instances tiesas spriedumu un nodeva lietu jaunai izskatīšanai.

Augstākās tiesas spriedumā līdztekus citiem norādīti šādi motīvi.

[7.1] Tiesiskās attiecības, kas izriet no dzīvokļa īpašumos nesadalītu un kopīpašumā esošu dzīvojamo māju apsaimniekošanas, regulē Civillikuma normas (1067.-1072.pants), saskaņā ar kurām tiesai bija jāvērtē pušu tiesiskās attiecības.

Prasītāja nav īpašniece, tai ar likumu nav noteikts pienākums apsaimniekot nekustamo īpašumu, un pārvaldīšanas līgums starp pusēm nav noslēgts. Tomēr Civillikumā regulētas arī tādas tiesiskās attiecības, kas pastāv neuzdotās lietvedības gadījumā.

[7.2] Pārsūdzētajā spriedumā nav dots vērtējums prasības pamatojumam neuzdotās lietvedības kontekstā, lai gan lietā konstatētie fakti, piemēram, izsniegto rēķinu daļēja apmaksa no atbildētāja puses, norāda uz kopīpašuma apsaimniekošanu neuzdotās lietvedības ietvaros.

Atbildētāja argumenti attiecībā uz prasītājas pienākumu iesniegt atskaiti par padarīto – apsaimniekošanas izmaksu aprēķinu un pierādījumus – atbilst Civillikuma 2337.pantam, kurā noteikts, ka lietvedim jādod norēķins tiklab par to, ko viņš saņēmis vai ieguvis no pārstāvamā, kā arī vispār par visu savu darbību. Līdz ar to tiesa nevarēja piedzīt parādu, nepieprasot uz konkrēto kopīpašnieku attiecināmu parāda aprēķinu un pierādījumus, kas apstiprina prasītājas izdevumus. Lietā nav atrodami pierādījumi par apsaimniekošanas izdevumiem, kas pamato piedzīto summu. Tādējādi tiesas secinājums par pieprasītās samaksas samērīgumu ir uzskatāms par pieņēmumu.

[8] Atbilstoši Civilprocesa likuma 32.1panta otrajai daļai lieta 2015.gada 16.oktobrī nodota izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesai.

[9] Prasītāja SIA „Residential Services” 2016.gada 20.janvārī iesniedza pieteikumu par prasības summas pieaugumu, kurā lūdza piedzīt no [pers. A] kopīpašuma apsaimniekošanas, pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu maksas parādu 5 705,90 *euro* par laiku no 2007.gada augusta līdz 2015.gada 1.decembrim, kā arī noteikt prasītājas tiesības saņemt likumiskos sešus procentus gadā no 5 705,90 *euro* par laiku līdz tiesas sprieduma izpildei.

[10] Izskatot lietu no jauna apelācijas kārtībā, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2016.gada 9.novembrī nosprieda prasību apmierināt daļēji:

1) piedzīt no [pers. A] SIA „Residential Services” labā kopīpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksājumu parādu 5 705,90 *euro* par laiku no 2007.gada 1.augusta līdz 2015.gada 30.novembrim, tiesas izdevumus 232,28 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 1 710 *euro*, kopā – 7 648,18 *euro*;

2) atzīt SIA „Residential Services” tiesības saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās, bet nesamaksātās parāda summas 5 705,90 *euro* par laiku no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei;

3) piedzīt no [pers. A] valsts labā valsts nodevu 233,55 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 10,47 *euro*.

Spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem motīviem.

[10.1] Lietā netiek apstrīdēts pirmās instances tiesas spriedums daļā, ar kuru noraidīta prasība par apsaimniekošanas un pilnvarojuma līguma noslēgšanu.

[10.2] SIA „Parkhaus” 2006.gada 21.martā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese], [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, kas sastāv no zemes gabala 11 203 m2 platībā, uz kura atrodas 2006.gada 22.decembrī ekspluatācijā nodotas daudzstāvu dzīvojamās mājas [adrese 1] un [adrese 2]. Mājas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos.

[10.2.1] SIA „Parkhaus” un SIA „Residential Services” kā pārvaldniece 2006.gada 17.februārī noslēdza nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumu, ar kuru prasītāja tika pilnvarota pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot minēto īpašumu.

[10.2.2] [Pers. A], pamatojoties uz 2006.gada 16.novembra pirkuma līgumu, atsavinātas nekustamā īpašuma 528/304122 domājamās daļas, nododot viņa atsevišķā lietošanā dzīvokli [adrese 2]-x, Rīgā.

[10.2.3] Atbildētājs kā minētā īpašuma kopīpašnieks un SIA „Residential Services” kā pārvaldniece 2006.gada 31.oktobrī noslēdza nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumu, paredzot, ka līgums izbeidz darbību ne vēlāk kā 2006.gada 1.decembrī.

[10.2.4] 2007.gada 16.februārī atbildētājs parakstīja īpašuma pieņemšanas‑nodošanas aktu, kura 7.punktā norādīts, ka ar šī akta parakstīšanu iestājas pircēja pienākums veikt maksājumus saskaņā ar apsaimniekošanas līguma noteikumiem.

[10.2.5] Atbildētājs atteicies segt izdevumus par īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu, tostarp elektrību koplietošanas telpās, kā arī par liftu un ēkas apsardzi kopš 2007.gada 1.augusta līdz 2015.gada 30.novembrim. Lietā nav strīda, ka maksājumi par nodrošinātajiem komunālajiem pakalpojumiem ir veikti.

[10.3] Izvērtējot lietā iesniegtos pierādījumus, atzīstams, ka prasītāja kā nekustamā īpašuma pārvaldniece ir tiesīga prasīt no atbildētāja kā mājas domājamās daļas kopīpašnieka apsaimniekošanas izdevumu, izdevumu par lifta tehnisko apkalpošanu un mājas apsardzi atlīdzību proporcionāli atbildētāja īpašumā esošajai kopīpašuma domājamai daļai. Atbildētājs prasības summas matemātisko aprēķinu nav apstrīdējis.

[10.4] No 2006.gada 31.oktobrī noslēgtā mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma 5.2.punkta redzams, ka atbildētājs apņēmies maksāt atlīdzību par pārvaldnieka pakalpojumiem 0,48 latu apmērā par vienu kvadrātmetru. Minētā līguma 3.1.1.5.punkts paredz pārvaldnieka pienākumu nodrošināt elektrību arī koplietošanas telpās, bet 3.1.1.7.punkts un 3.1.2.4.punkts paredz nodrošināt gan liftu koplietošanas telpās, gan mājas apsardzi.

[10.4.1] Lai gan starp pusēm noslēgtā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma darbība izbeigusies, tomēr no līguma neapšaubāmi izriet fakts, ka atbildētājam kā mājas kopīpašniekam pēc domājamo daļu nopirkšanas tika darīts zināms un viņš piekrita, ka mājā pārvaldnieks nodrošina gan liftu, gan apsardzi un ka par šādiem pakalpojumiem faktiski būs jāmaksā.

[10.4.2] Civillikuma 1431.pants noteic, ka akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un ja viņam tajā tiesiskā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība.

Atbildētājam, ja viņš uzskatīja, ka viņam kā mājas kopīpašniekam nav jāsedz izdevumi par liftu un mājas apsardzi, kas, viņaprāt, nav vajadzīgi, pastāvēja ierunas tiesība jau 2006.gada oktobrī.

Nekādus iebildumus līdz 2007.gada augustam, kad atbildētājs sāka kavēt minētos maksājumus, [pers. A] nav izteicis, un, kā paskaidroja prasītājas pārstāvis, līdz 2007.gada augustam atbildētājs ir veicis visus maksājumus, tostarp par liftu, apsardzi un apsaimniekošanu.

[10.5] Lietā nav strīda, ka kopīpašuma apsaimniekošana notiek neuzdotās lietvedības ietvaros.

Civillikuma 2329.pants noteic, ka, ja kāds vēlāk apstiprina savu lietu vešanu, kas uzsākta vai jau nobeigta bez viņa uzdevuma, tad lietveža tiesiskais stāvoklis ar to nepārgrozās, bet attiecībā uz lietu vešanas apstiprinātāju piemērojami pilnvarojuma līguma noteikumi.

Tādējādi, sākotnēji noslēdzot mājas apsaimniekošanas līgumu ar prasītāju, bet vēlāk pieņemot darbību izpildījumu komunālo pakalpojumu sniegšanā un tos apmaksājot, atbildētājs, tāpat kā vairums no kopīpašniekiem, ir pilnvarojis prasītāju veikt mājas apsaimniekošanu.

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

Civillikuma 865.pants noteic nepieciešamo, derīgo vai greznuma izdevumu raksturu, paredzot, ka kādai lietai taisītie izdevumi ir vai nu nepieciešami, ar kuriem pašu tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma, vai derīgi, kas uzlabo lietu, un, proti, pavairo ienākumu no tās, vai, beidzot, greznuma izdevumi, kas padara to tikai ērtāku, patīkamāku vai daiļāku. Civillikuma 866.pants paredz, ka nepieciešamie izdevumi atlīdzināmi katram, kas tos taisījis, izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā.

Atbilstoši minētajam regulējumam tiesības prasīt nepieciešamo izdevumu atlīdzību rodas, tiklīdz svešas lietas labā šādi izdevumi ir izdarīti un neatkarīgi no tā, vai starp pusēm pastāv līgums vai nē.

[10.7] Nepastāvot strīdam, ka atbildētājs nav ne organizējis, ne pats piedalījies mājas apsaimniekošanā, uzturēšanā, lifta un apsardzes nodrošināšanā, un neesot pierādījumiem, ka to darītu cits apsaimniekotājs, [pers. A] kā kopīpašniekam ir jāsedz visi prasītājas izdevumi par attiecīgajām īpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbībām.

No lietā iesniegtajām atbildētāja vēstulēm prasītājai secināms, ka tikai 2007.gada 31.oktobrī viņš sācis iebilst pret prasītājas izsniegtajiem rēķiniem, taču tajā pašā laikā nav norādījis ne uz vienu konkrētu maksājuma pozīciju, laiku, izdevumu, darbu, kas viņu neapmierinātu. Minētajās vēstulēs ir izteiktas vispārēja rakstura pretenzijas par to, ka pusēm nav noslēgta līguma, un atbildētājs nepiekrīt, ka tieši prasītāja veic īpašuma apsaimniekošanu. Tomēr atbildētājs nav pierādījis faktu, ka mājas kopīpašnieki jebkad būtu lēmuši par cita apsaimniekotāja piesaistīšanu vai būtu noslēgts līgums ar citu apsaimniekotāju.

[10.8] Prasītāja ir pierādījusi gan apsaimniekošanas izdevumu apmēru, gan izdevumus par lifta tehniskās apkopes un ēkas fiziskās apsardzes nodrošināšanu, gan šo izdevumu nepieciešamību konkrētajā daudzstāvu ēkā. Līdz ar to izdevumi, kas saistīti ar lifta uzturēšanu un mājas apsardzi, ir atzīstami par nepieciešamajiem izdevumiem Civillikuma 865.panta izpratnē.

[10.8.1] Dzīvojamā ēka ir daudzstāvu (24 stāvi), atbildētāja īpašums atrodas sestajā stāvā, tāpēc nav šaubu, ka mājā ir nepieciešams un tiek izmantots lifts. Tāpat vispārzināms ir fakts, ka lifts ir paaugstinātas bīstamības objekts, tas ir regulāri jāuzrauga, jāapsaimnieko un nepieciešamības gadījumā nekavējoties jāremontē.

[10.8.2] No lietas materiālos esošā atzinuma, kuru 2015.gada 7.janvārī sniedzis eksperts [pers. B], redzams, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas [adrese], [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, ir atļauts ekspluatēt tikai ar noteikumu, ja tiek stingri ievērotas Ministru kabineta 2004.gada 17.februāra noteikumu Nr. 82 „Ugunsdrošības noteikumi” (spēkā līdz 2016.gada 1.septembrim) 6.nodaļas prasības, tostarp 107.punkts, kas noteic, ka, lai ekspluatētu automātiskās ugunsaizsardzības sistēmas, norīko par automātisko ugunsaizsardzības sistēmu ekspluatāciju atbildīgo darbinieku un dežurējošo personālu, kas visu diennakti kontrolē sistēmas un to darbspēju, norīko apkalpojošo personālu, kas veic sistēmu tehnisko apkopi un remontu.

Līdz ar to nav pamatots atbildētāja iebildums, ka fiziskā apsardze konkrētās dzīvojamās mājās nav vajadzīga, jo, kā redzams, tad ēkās ir 24 stāvi, tajās ir jānodrošina iepriekšminēto noteikumu ievērošana, lai garantētu personu un mantas pilnīgu drošību.

[10.8.3] Apsardzes pakalpojumi arī nepieciešami, lai nodrošinātu dzīvojamo māju [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, videonovērošanas sistēmu darbību, kā tas paredzēts šo ēku projektā. Videonovērošanas pultis ir izvietotas māju pirmā stāva vestibilos. Apsardze nepieciešama ugunsgrēka novērošanas sistēmas uzturēšanai un uzraudzībai, ugunsgrēka uzraudzīšanas monitors izvietots ēku pirmā stāva vestibilu tehniskajās telpās, un tā uzdevums ir signalizēt, kurā dzīvoklī vai ēkas telpā ir parādījies ugunsgrēks, un sniegt informāciju, kas nepieciešama Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestam glābšanas un ugunsdzēšanas darbu efektīvai veikšanai 24 stāvu ēkās. Turklāt ugunsgrēka gadījumā dūmu novadīšanas sistēma tiek ieslēgta manuāli.

[10.8.4] Atbildētājs arī neiebilst prasītājas argumentam, ka dzīvojamās mājas [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, tika projektētas ar nosacījumu, ka to pagrabstāvos ir izvietotas un nepārtraukti uzmanītas grunts ūdeņu novadīšanas sistēmas, kuru monitorings notiek ik pēc stundas un kas prasa fiziskās apsardzes klātbūtni.

[10.8.5] Turklāt minētajās ēkās pastāv caurlaižu režīms, un tajās var iekļūt tikai persona ar čip-karti, izsaucot attiecīgo dzīvokli pie pārrunu iekārtas, vai gadījumos, kad durvis atver apsargs. Uz zemesgabala, uz kura atrodas ēkas, izvietota aizsargbarjera, kuru var atvērt tikai ar čip-kartes palīdzību vai no apsardzes pults. Līdz ar to glābšanas dienestu iekļūšana teritorijā bez apsarga nav iespējama.

[10.8.6] Atbildētāja atsaukšanās uz Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 10.marta spriedumu lietā Nr. SKC-46/2016 nav pamatota, jo ar to Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedums ir atcelts tikai daļā un lietas izskatīšana vēl nav pabeigta.

[10.9] Tajā pašā laikā līdzīgā civillietā Nr. C28214607 ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumu atzīts, ka pārvaldnieka (prasītājas) noteiktā apsaimniekošanas maksa par laiku no 2007.gada 1.janvāra līdz 2008.gada 30.septembrim 0,45 lati par vienu kvadrātmetru tieši prasītājas pārvaldītajās abās mājās (tostarp atbildētāja kopīpašumā esošajā mājā [adrese 2], Rīgā) ir pilnīgi pamatota. Tāpat no 2008.gada 1.oktobra ir pamatota apsaimniekošanas maksa 0,513 lati par vienu atsevišķā lietošanā nodotā dzīvokļa platības kvadrātmetru.

[10.10] Lietā nav strīda, ka māju [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, kopīpašnieku sapulces nav tikušas sasauktas, tomēr lielākā daļa no visiem kopīpašniekiem neiebilst pret esošo apsaimniekotāju un apmaksā visus izsniegtos rēķinus.

Atbildētāja iesniegtie pierādījumi apliecina, ka no vairāk nekā 300 kopīpašniekiem pret esošo apsaimniekotāju ir parakstījušies ne vairāk kā 22 kopīpašnieki. Tātad vairāk par pusi ir piekrituši prasītājas darbībām un tās akceptē.

[10.11] Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4.pantu viens no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principiem ir pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība. Minētā likuma 6.panta otrajā daļā ir uzskaitītas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kuras jāveic vai nu pašiem īpašniekiem, vai tās uzdodamas ar līgumu pārvaldniekam.

Atbildētājs nav pierādījis, ka šīs likumā paredzētās obligāti veicamās darbības kopš 2010.gada 1.janvāra veiktu viņš pats, viņš kopā ar citiem īpašniekiem vai kāda trešā persona saskaņā ar jaunu pārvaldīšanas līgumu. Līdz ar to atbildētājam joprojām ir saistošs bijušās īpašnieces SIA „Parkhaus” un prasītājas 2006.gada 17.februārī noslēgtais apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgums.

Nevar pastāvēt situācija, kad mājas īpašnieki paši apsaimniekošanu neveic un ilgstoši to neuzdod pildīt citai personai, bet esošajam apsaimniekotājam, ar kuru līgums ir bijis noslēgts un kurš reāli veic apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbības, kopīpašnieku mazākā daļa neatlīdzina izdevumus. Tas nav taisnīgi ne tikai pret apsaimniekotāju, bet arī pret pārējiem kopīpašniekiem, kuri savus pienākumus godprātīgi pilda.

[10.12] Prasītājas iesniegtie maksājumu aprēķini par laiku no 2007.gada 1.augusta līdz 2015.gada 30.novembrim un SIA „Residential Services” tāmes liecina, ka apsaimniekošanas maksa no 2007.gada 1.augusta līdz 2008.gada 30.septembrim noteikta 0,45 lati par vienu kvadrātmetru, kas atbilst arī sākotnēji ar atbildētāju noslēgtajam līgumam, kurā apsaimniekošanas maksa noteikta pat lielāka – 0,48 lati par vienu kvadrātmetru.

No 2008.gada 1.novembra apsaimniekošanas maksa noteikta 0,513 lati (0,73 *euro*) par vienu kvadrātmetru.

[10.12.1] SIA „Residential Services” tāmes par 2007.-2009.gadu sagatavotas saskaņā ar Ministru kabineta 2005.gada 22.februāra noteikumiem Nr. 135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu”.

[10.12.2] Šādu apsaimniekošanas maksu tiesa par pamatotu atzinusi arī citās tiesvedībās, kurās izskatīti prasītājas ierosinātie strīdi pret minēto divu daudzdzīvokļu māju īpašniekiem. Kopš 2008.gada novembra apsaimniekošanas maksa nav mainījusies, un atbildētājs ne apelācijas sūdzībā, ne tiesas sēdē tās apmēru pēc būtības neapstrīdēja. Atbildētājs nav arī apstrīdējis kādu konkrētu neveiktu darbību vai izdevumu, bet tikai vispārīgi iebildis pret to, ka netiek iepazīstināts ar apsaimniekošanas izdevumus pamatojošiem dokumentiem.

[10.13] Nav loģisks un pamatots atbildētāja viedoklis, ka konkrētās civillietas ietvaros būtu izprasāmi un lietai pievienojami pilnīgi visi prasītājas saimnieciskos darījumus ar pakalpojumu sniedzējiem pierādošie dokumenti, kā arī bankas kontu pārskati.

Tiesas sēdē 2016.gada 19.aprīlī lietas izskatīšana tika atlikta, apmierinot atbildētāja lūgumu un dodot viņam iespēju iepazīties ar visiem viņu interesējošiem apsaimniekotāja grāmatvedības dokumentiem, kuri apstiprina īpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu. Zvērināts tiesu izpildītājs M. Kozlovskis 2016.gada 7.septembrī sastādījis aktu Nr. 97, kurā fiksēts, ka viņa biroja telpās, piedaloties prasītājas pārstāvim, atbildētājam, viņa pārstāvim un atbildētāja pieaicinātai zvērinātai tiesu izpildītājai A. Kalniņai, [pers. A] uzrādīti SIA „Residential Services” grāmatvedības dokumenti. No pievienotajām fotogrāfijām redzams, ka grāmatvedības dokumenti ievietoti septiņās kastēs ar mapēm.

Situācijā, kad pats atbildētājs no 2007.gada augusta līdz 2016.gada 6.septembrim ne reizi nebija ieradies prasītājas birojā un nebija izrādījis interesi par kādu konkrētu dokumentu, kas apstiprinātu noteiktu darbību izdarīšanu vai neizdarīšanu un naudas izlietojumu, neobjektīva un nepamatota ir atbildētāja prasība tiesai pārbaudīt un iepazīstināt viņu ar visiem grāmatvedības dokumentiem neierobežotā apjomā.

[10.14] Prasītāja ir pietiekami pierādījusi nepieciešamo un obligāto izdevumu rašanos. Proti, ir iesniegti maksājumu ikmēneša aprēķini, izdevumu tāmes, buklets par mājām, līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem un salīdzināšanas akti (par telpu uzkopšanu, atkritumu savākšanu, paklāju tīrīšanu, komunālo pakalpojumu (ūdens, siltums, kanalizācija) nodrošināšanu, elektrības nodrošināšanu koplietošanas telpās, lifta darbības un apsardzes nodrošināšanu, mājas tehnisko apkopju nodrošināšanu), no kuriem redzams, ka prasītājai nenoliedzami rodas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumi par telpu sanitāro kopšanu, remontiem, uzturēšanu, kā arī par personu nodarbināšanu, apsaimniekojot lielu daudzstāvu ēku un tai piesaistīto zemesgabalu.

[11] Atbildētājs [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību par minēto spriedumu, lūdzot to atcelt un norādot šādus argumentus.

[11.1] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, jo nepamatoti nav ņēmusi vērā judikatūru.

[11.1.1] Apelācijas instances tiesa, nemotivējot atkāpšanos no judikatūras, pieļāva tieši tās pašas kļūdas, uz kurām jau bija norādīts Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 30.jūnija spriedumā. Proti, lietā joprojām neatrodas prasības summas atšifrējums – kādas pozīcijas veido apsaimniekošanas izdevumus visā prasības periodā, un pierādījumi, kas apliecina apsaimniekošanas izdevumu apmēru un reāli radušos izdevumus. Tiesa izmantoja neattiecināmus un nepieļaujamus pierādījumus, kas nepamato piedzenamās summas apmēru, un izdarīja vispārinātus secinājumus „prasītāja pēc būtības ir pierādījusi izdevumus” un „prasītāja ir pietiekami pierādījusi”, taču nenorādīja, kāds pierādījumu kopums konkrēti apstiprina prasījumu par kopīpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksājumu parāda 5 705,90 *euro* piedziņu.

[11.1.2] Ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 10.marta spriedumu lietā Nr. C28214607 atzīts, ka apelācijas instances tiesai, lai noskaidrotu, kādi izdevumi var tikt kvalificēti kā nepieciešamie izdevumi, jāpiemēro Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas par obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām. Apsardzes pakalpojumi neietilpst likumā noteiktajās obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās. Tiesa apsardzes izdevumus kļūdaini kvalificējusi kā nepieciešamos izdevumus, kas atlīdzināmi neatkarīgi no īpašnieka gribas.

Atbildētājs paļāvās, ka līdzīgas lietas tiks izspriestas līdzīgi.

[11.2] Apsardzes pakalpojumi nav nepieciešami. Tiesa norādījusi, ka prasītājas pieprasītā atlīdzība par apsardzes pakalpojumiem pēc būtības ir pamatota ar eksperta [pers. B] 2015.gada 7.janvāra atzinumu, kurā minēts: „Lai ekspluatētu automātisko ugunsaizsardzības sistēmu, norīko par automātisko ugunsdzēsības sistēmu atbildīgo darbinieku un dežūrējošo personālu, kas visu diennakti kontrolē sistēmas un to darbspēju.”

No minētā teikuma atzinumā tiesa secināja, ka izdevumi par apsardzes pakalpojumiem ir piedzenami, taču neņēma vērā atbildētāja iebildumus, ka ugunsaizsardzības sistēmas uzraudzīšanai nav nepieciešams kvalificēts apsardzes darbinieks, kura pakalpojumi atbilstoši prasītājas 2011.gada 20.aprīlī noslēgtajam līgumam ar profesionālu apsardzes kompāniju SIA „TM Security” izmaksā 7 162,17 *euro* mēnesī.

[11.2.1] Tiesa ignorēja atbildētāja iebildumus, ka apsardzes kompānija pēc prasītājas lūguma sniedz dzīvojamai mājai [adrese 2], Rīgā, pakalpojumus, kas nemaz nav saistīti ar automātiskās ugunsaizsardzības sistēmas ekspluatāciju. Piemēram, šī kompānija kontrolē ienākošās un izejošās personas, veic regulāras apgaitas un stāvu apskati ar mērķi fiksēt pārkāpumus, nodrošina materiālo vērtību, kas iznestas no telpām, apsardzi, aiztur pārkāpējus, kontrolē mantu iznešanu un saskaņo to ar pasūtītāju, nodrošina caurlaižu režīmu, sadarbojas ar lifta avārijas dienestu u.c.

Turklāt par atbildīgo personu ugunsdrošības jomā prasītāja papildus vēl maksā SIA „AP-HELP”, izdevumus pieprasot no dzīvojamo māju īpašniekiem.

[11.2.2] Prasītājas veiktā samaksa par apsardzes pakalpojumiem ir atzīstama par Civillikuma 865.pantā minētajiem greznuma izdevumiem, kas šādā apmērā nav nepieciešami, jo uzlabo īpašuma lietošanas ērtumu. Tādēļ saskaņā ar Civillikuma 868.pantu tos nevar prasīt no atbildētāja, kurš iebilst pret šādu pakalpojumu saņemšanu savā īpašumā.

[11.3] Apsaimniekošanas izdevumi nav pierādīti.

[11.3.1] Tiesa norādījusi, ka atbildētājs nav apstrīdējis kādu konkrētu neveiktu darbību, izlietotu izdevumu vai apsaimniekošanas maksas apmēru pēc būtības. Šāda atbildētāja pozīcijas atreferēšana spriedumā nav pareiza, jo visā lietas izskatīšanas gaitā viņš ir iebildis pret prasītājas kā apsaimniekotājas uzspiestajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanas maksas vienpusēju paaugstināšanu, apsaimniekošanas maksas aprēķina un finanšu līdzekļu izlietojuma atskaites neesību, kā arī 2016.gada 25.oktobra tiesas sēdē atbildētājs norādīja gan uz degvielas izdevumu, gan uz tāmēs iekļauto prasītājas darbinieku algu neatbilstību reāli izlietotajiem līdzekļiem.

[11.3.2] Lietā nav prasības summas atšifrējuma, kas paskaidrotu apsaimniekošanas maksas izdevumus veidojošās pozīcijas visā prasības periodā (prasītājas iesniegtās tāmes un rēķini nepierāda izdevumus). Prasītāja nespēja uzrādīt pierādījumus par pieprasītās apsaimniekošanas maksas reālo izlietojumu un iesniegt izlietoto finanšu līdzekļu pārskatu. Tāmēs iekļautās pozīcijas ir vairākas reizes lielākas par patiesībā veiktajiem maksājumiem, jo tajās ietverti nākamajam gadam paredzētie izdevumi.

[11.3.3] Starp pusēm pastāv tiesiskās attiecības, kas apspriežamas pēc Civillikuma tiesību normām, kuras regulē neuzdoto lietvedību (nevis līgumiski noteikta apsaimniekošanas maksa).

Saskaņā ar Civillikuma 2337.pantu lietvedim jādod norēķins tiklab par to, ko viņš saņēmis vai ieguvis pārstāvamam, kā arī vispār par visu savu darbību, un jāatdod uz šā norēķina pamata viss, kas atrodas viņa rokās, kaut arī viņa saņemto priekšmetu starpā atrastos tādi, kas īsti nemaz nepienākas pārstāvamam. Savukārt Civillikuma 2344.pants noteic, ka tam, kam uzlikts pienākums dot norēķinu, jāizgatavo sīks saraksts par visiem ieņēmumiem un izdevumiem, pieliekot pierādījumus, un jāatbild par atlikumu.

[11.3.4] Tiesa noteica prasītājai pienākumu uzrādīt [pers. A] dokumentus prasītājas ofisā, taču ne tiesā. Proti, tiesa faktiski uzlika pienākumu pašam atbildētājam tos meklēt prasītājas grāmatvedības dokumentu kastēs. Izpildot šādu tiesas aplamu lēmumu, atbildētājs tomēr atsaucās uz prasītājas aicinājumu iepazīties ar tās grāmatvedības dokumentiem, taču prasītāja nespēja uzrādīt pierādījumus, kas apstiprina tās izdevumus.

[11.3.5] Iepriekš minētie procesuālo tiesību normu, kas regulē pierādīšanu un pierādījumu vērtēšanu, pārkāpumi radīja situāciju, kad prasītāja tika atbrīvota no savas prasības pierādīšanas pienākuma. Pietika ar to, ka lietas materiāliem pievienoti atsevišķi līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem, daži salīdzināšanas akti, izrakstītie rēķini un tāmes. Tiesa aprobežojusies ar to, ka pierādītas atsevišķas pozīcijas, un vispārīgām atziņām, ka mājas apsaimniekošanā rodas izdevumi, kas ir jāatlīdzina dzīvokļu īpašniekiem.

[11.4] Lielākā daļa no prasītājas iesniegtajiem dokumentiem nav pieļaujami, jo tie nav apliecināti normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, proti, tās ir kopijas, izdrukas, pārskati u.c. neparakstīti dokumenti.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 95.panta pirmajai daļai tiesa pieļauj tikai likumā noteiktos pierādīšanas līdzekļus. Civilprocesa likuma 111.panta otrā daļa paredz, ka rakstveida pierādījumi iesniedzami oriģinālā vai noteiktā kārtībā apliecināta noraksta, kopijas vai izraksta veidā.

Atbildētāja pārstāvis tiesas sēdēs izteica iebildumus, ka prasītāja ir iesniegusi vairākus pierādījumus (neapliecinātas kopijas), kuriem Dokumentu juridiskā spēka likuma 1.panta otrās daļas un 6.panta pirmās un otrās daļas izpratnē nav juridiska spēka. Tiesa, aplūkojot kopijas, atzina, ka nav šaubu par šādu dokumentu īstumu, un noraidīja atbildētāja lūgumu uzlikt prasītājai pienākumu apliecināt lietā esošo dokumentu kopijas.

Šādi rupji pārkāpjot procesuālo tiesību normas, tiesa pieļāva lietas apstākļu noskaidrošanā izmantot dokumentus, kuriem nav juridiska spēka.

Turklāt prasību pamatojošiem dokumentiem bija jābūt iesniegtiem jau 2008.gadā kopā ar prasības pieteikumu, nevis pēc vairāk nekā astoņiem gadiem.

[11.5] Tiesa pārkāpa atbildētāja tiesības uz motivētu spriedumu. Ņemot vērā, ka atbildētājs iebilda pret apsaimniekošanas maksas apmēru, tiesai bija jāpamato, kāpēc atbildētājam tomēr ir jāmaksā prasības pieteikumā norādītā maksa 0,513 lati (0,73 *euro*), taču tiesa to nav darījusi, uzskatot, ka šis apmērs jau ir vērtēts Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 28.janvāra spriedumā civillietā Nr. C28214607 un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 21.oktobra spriedumā civillietā Nr. C31369113.

Pienākums motivēt spriedumu tiesai noteikts Civilprocesa likuma 193.panta otrajā un piektajā daļā un Eiropas Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta pirmajā daļā. Šā pienākuma apjoms ir atkarīgs no lietas apstākļiem un sprieduma rakstura. Gadījumos, kad pušu argumenti ir skaidri, precīzi un pamatoti, tiesai ir jāsniedz uz tiem atbilde, savukārt to nesniedzot, ir pārkāpta minētās konvencijas 6.panta pirmā daļa.

[11.6] Prasības pieteikumā norādīts, ka māju apsaimniekošana tiek veikta uz neuzdotās lietvedības pamata, un šādai pozīcijai piekrīt arī atbildētājs, jo spēkā esoša līguma starp pusēm nav. Neskatoties uz minēto, tiesa nepareizi atzina, ka joprojām spēkā un atbildētājam ir saistošs bijušās īpašnieces SIA „Parkhaus” un prasītājas 2006.gada 17.februārī noslēgtais apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgums.

[11.7] Tiesa secināja, ka atbildētājs nav apstrīdējis prasības summas aprēķinu, kādu konkrēti veiktu darbību vai izdevumu un 2006.gada 31.oktobra noslēgto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu, kā arī nav pierādījis, ka likumā paredzētās obligāti veicamās darbības kopš 2010.gada 1.janvāra veiktu viņš pats vai kopā ar citiem īpašniekiem.

Tiesai saskaņā ar Civilprocesa likuma 8.pantu un 159.panta otro daļu bija jāizskaidro atbildētajam viņa tiesības, pienākumus un procesuālo darbību izpildīšanas vai neizpildīšanas sekas, ņemot vērā, ka 2016.gada 25.oktobra tiesas sēdē, kad lieta tika izskatīta pēc būtības, atbildētājs lietu veda bez advokāta palīdzības.

Tiesa pārkāpusi arī Civilprocesa likuma 93.panta ceturto daļu, kas noteic, ja tiesa atzīst, ka par kādu no faktiem, uz kuriem pamatoti puses prasījumi vai iebildumi, nav iesniegti pierādījumi, tā paziņo par to pusēm un, ja nepieciešams, nosaka termiņu pierādījumu iesniegšanai.

[12] Prasītāja SIA „Residential Services” iesniedza rakstveida paskaidrojumus par kasācijas sūdzību, uzskatot to par nepamatotu un noraidāmu.

**Motīvu daļa**

[13] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka apgabaltiesas spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[14] Lietā nav strīda un apelācijas instances tiesa ar pierādījumiem lietā nodibinājusi, ka nekustamais īpašums [adrese], [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, sastāv no zemes gabala un divām daudzstāvu dzīvojamām mājām – [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, kas nodotas ekspluatācijā 2006.gada 22.decembrī. Minētās daudzstāvu dzīvojamās mājas nav sadalītas dzīvokļa īpašumos.

[14.1] SIA „Residential Services” kā pārvaldniece un SIA „Parkhaus” kā nekustamā īpašuma [adrese], Rīgā, uz kura atrodas daudzstāvu dzīvojamās ēkas [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, īpašniece 2006.gada 17.februārī noslēdza nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu, saskaņā ar kuru prasītāja apņēmās pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot minēto nekustamo īpašumu, bet tā īpašniece SIA „Parkhaus” apņēmās maksāt prasītājai par īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[14.2] Pirms māju nodošanas ekspluatācijā nekustamā īpašuma īpašniece SIA „Parkhaus” ar 2006.gada 31.oktobra pirkuma līgumu pārdeva nekustamā īpašuma 528/304122 domājamās daļas [pers. A], lietošanā nododot dzīvojamās telpas [adrese 2]‑x, Rīgā.

[14.3] 2006.gada 31.oktobrī SIA „Residential Services” kā nekustamā īpašuma pārvaldniece un [pers. A] kā nekustamā īpašuma kopīpašnieks noslēdza dzīvojamās mājas [adrese 2], Rīgā, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu.

Līguma 8.1.punktā noteikts, ka līgums izbeidz darbību pēc 15 kalendārajām dienām pēc „Solaris” dzīvojamo māju kompleksa nodošanas ekspluatācijā, taču ne vēlāk kā 2006.gada 1.decembrī.

[14.4] Ievērojot minēto, Senāts piekrīt kasācijas sūdzības argumentam, ka apgabaltiesa kļūdaini atzinusi par atbildētājam saistošu bijušās īpašnieces un prasītājas 2006.gada 17.februārī noslēgto apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu. [Pers. A] nav SIA „Residential Services” un SIA „Parkhaus” 2006.gada 17.februārī noslēgtā līguma dalībnieks, viņš arī vēlāk tam nav pievienojies, bet gan bija noslēdzis savu, patstāvīgu līgumu ar SIA „Residential Services”, kura termiņš ir beidzies. Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka puses saista līgumiskas attiecības.

[14.5] Nepastāv strīds, ka prasītāja turpina pārvaldīt un apsaimniekot minēto nekustamo īpašumu. Nekustamā īpašuma kopīpašnieki nav izteikuši vēlmi mainīt pārvaldnieku, bet paši dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu neveic. Tādēļ ir pareizs kasācijas sūdzībā norādītais, ka pušu tiesiskās attiecības strīdus laika posmā no 2007.gada 1.augusta līdz 2015.gada 30.novembrim ir vērtējamas kā neuzdotā lietvedība atbilstoši Civillikuma Ceturtās daļas Astoņpadsmitās nodaļas „Prasījumi no svešu lietu pārziņas” Ceturtās apakšnodaļas „Neuzdota lietvedība” normām. Uz šīm piemērojamām tiesību normām norādīts Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 30.jūnija spriedumā, ko apgabaltiesa, izskatot lietu no jauna, pamatoti ņēmusi vērā.

[14.6] Papildus gan norādāms, ka apgabaltiesa, vienlaikus atzīstot, ka puses saista līgums un ka pastāv neuzdotā lietvedība, spriedumu ir pamatojusi ar savstarpēji izslēdzošiem motīviem, jo līguma esība izslēdz neuzdoto lietvedību par to pašu priekšmetu un otrādi. Minētais atzīstams par procesuālo tiesību normu pārkāpumu, jo spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 189.panta trešās daļas, 190.panta noteikumiem par sprieduma likumību un pamatotību un 193.panta piektās daļas, 432.panta piektās daļas prasībām par sprieduma motivēšanu.

[15] Senāts noraida kasācijas sūdzības iesniedzēja argumentu, ka izdevumi par apsardzi nav nepieciešamie izdevumi un tādēļ tie viņam neesot jāsedz.

[15.1] Tiesiskās attiecības, kas izriet no dzīvokļu īpašumos nesadalītu un kopīpašumā esošu dzīvojamo māju apsaimniekošanas, regulē Civillikumā ietvertās normas, tostarp 1071.pants, saskaņā ar kuru uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

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

Jēdziens „izdevumi” Civillikuma 1071.panta izpratnē saprotams visplašākā nozīmē. Tas aptver ne tikai kopējās lietas saglabāšanas un uzturēšanas izdevumus (šaurākā nozīmē), bet arī tās apsaimniekošanas, pārvaldīšanas, remonta, pārbūves (pārveidošanas), apdrošināšanas un citus izdevumus, kas saistīti ar kopējo lietu. Civillikuma 1071.pants regulē kopīpašnieku savstarpējās attiecības. Tomēr minētais pants attiecas ne tikai uz pašu kopīpašnieku taisītiem izdevumiem, bet arī tādiem izdevumiem, kurus kopējai lietai taisījusi trešā persona, ja šai personai, pamatojoties uz likumu vai līgumu, ir tiesība prasīt atlīdzību par šiem izdevumiem (*sk. A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 265.-266.lpp*.).

[15.2] Kā iepriekš jau minēts, rakstveida līgums, kurā būtu pausta [pers. A] vai visu kopīpašnieku griba apmaksāt apsardzes izdevumus, nav noslēgts.

Līdz ar to jāpārbauda, vai šādu izdevumu prasījumam ir likumā noteikts pamats. Apgabaltiesa pareizi secinājusi, ka šāds pamats ir faktiskie apstākļi, kas atbilst Civillikuma 865. un 866.panta normu sastāva pazīmēm: Civillikuma 866.pants kopsakarā ar Civillikuma 865.pantu noteic lietas īpašnieka pienākumu atlīdzināt jebkurai personai (izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā) tās taisītos lietai vajadzīgos jeb nepieciešamos izdevumus. Civillikuma 865.pants paredz, ka kādai lietai taisītie izdevumi ir vai nu nepieciešami, ar kuriem pašu tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma, vai derīgi, kas uzlabo lietu, un proti, pavairo ienākumu no tās, vai, beidzot, greznuma izdevumi, kas padara to tikai ērtāku, patīkamāku vai daiļāku.

[15.3] Vidzemes apgabaltiesas spriedums ietver plašu motivāciju (ar pierādījumiem pamatotu faktisko apstākļu konstatāciju un šo apstākļu novērtējumu), kādēļ apsardzes izdevumi ir konkrētajam nekustamajam īpašumam nepieciešamie izdevumi Civillikuma 865.panta izpratnē.

Proti, apgabaltiesa attiecībā uz izmaksām fiziskās apsardzes nodrošināšanai Civillikuma 865.pantā ietverto jēdzienu „nepieciešamie izdevumi” ar noteiktu saturu piepildījusi pareizi, cita starpā atzīstot, ka fiziskā apsardze ir ēku [adrese 1] un [adrese 2], Rīgā, būvniecības un ekspluatācijas priekšnoteikums.

Latvijā pastāvošā kasācijas institūta būtiska iezīme ir tā, ka kasācijas instancē izšķiroša nozīme ir nevis pušu interesēm, kas ir pietiekami aizsargātas, civillietu pēc būtības caurlūkojot pirmajās divās tiesu instancēs, bet gan publiski tiesiskajām interesēm. Kasācijas instancē tiek skatīti tikai *quaestiones iuris*, proti, jautājumi par materiālo tiesību normu piemērošanas un interpretācijas pareizību, kā arī par procesuālo tiesību normu pārkāpumiem. Līdz ar to faktisko apstākļu un pierādījumu pārvērtēšana neietilpst kasācijas instances tiesas kompetencē atbilstoši Civilprocesa likuma 450.panta trešajai daļai.

[15.4] 2010.gada 1.janvārī spēkā stājās Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, un 2014.gada 15.janvārī spēkā stājās šī likuma 5.panta ceturtā daļa, saskaņā ar kuru lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā – pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot [Dzīvokļa īpašuma likuma](https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums) noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

Tomēr minētais likums pušu tiesiskās attiecības nemainīja: lietā nav strīda, ka šāds kopīpašnieku lēmums nav pieņemts, tāpēc uz SIA „Residential Services” kā trešās personas taisītajiem izdevumiem strīdus nekustamajā īpašumā tieši ir piemērojamas vienīgi Civillikuma normas, kā to noteic arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta trešā daļa.

[15.4.1] Vienlaikus Senāts atzīst, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības var netieši kalpot kā orientieris tam, kādi izdevumi dzīvojamai mājai ir nepieciešami, lai aizpildītu Civillikuma 865., 866. un 1071.pantā minētā jēdziena „nepieciešamie izdevumi” („lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi”) saturu.

Izdevumu nepieciešamība izvērtējama katrā gadījumā individuāli, ņemot vērā konkrētā nekustamā īpašuma raksturu un vajadzības, kuras nevar izsmeļoši ietvert tiesību normās. Tādēļ tas, ka kādi izdevumi veikti ārpus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā uzskaitītajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām, pats par sevi nav pamats atzīt, ka izdevumi nav nepieciešami.

[15.4.2] Līdz ar to Senāts atkāpjas no 2016.gada 10.marta spriedumā lietā Nr. SKC‑46/2016 (C28214607) izteiktās atziņas, ka nepieciešamo izdevumu kvalifikācija ir saistāma vienīgi ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām par obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām.

Attiecīgi nav pamatoti kasācijas sūdzībā apelācijas instances tiesai izteiktie pārmetumi par to, ka tā neesot ņēmusi vērā Augstākās tiesas 2016.gada 10.marta spriedumā izteiktās atziņas.

[15.5] Ievērojot visu minēto, Senāts atzīst par pareizu apgabaltiesas spriedumu attiecībā uz [pers. A] pienākumu atlīdzināt apsardzes izdevumus. Attiecībā uz pienākumu atlīdzināt izdevumus par liftu apkalpošanu un uzturēšanu kasācijas sūdzībā argumentu nav.

[16] Savukārt Senāts piekrīt kasācijas sūdzības argumentam, ka apsaimniekošanas maksas parādu tiesa piedzinusi bez pietiekama pamata.

[16.1] Kā jau minēts, starp pusēm pastāv tiesiskās attiecības, kas apspriežamas pēc neuzdoto lietvedību regulējošām Civillikuma tiesību normām.

Saskaņā ar Civillikuma 2339.pantu pārstāvamam viņa lietu vešanai taisītie izdevumi, ciktāl tie bijuši nepieciešami, jāatlīdzina lietvedim līdz ar procentiem.

Civillikuma 2337.pants noteic, ka lietvedim jādod norēķins tiklab par to, ko viņš saņēmis vai ieguvis pārstāvamam, kā arī vispār par visu savu darbību, un jāatdod uz šā norēķina pamata viss, kas atrodas viņa rokās, kaut arī viņa saņemto priekšmetu starpā atrastos tādi, kas īsti nemaz nepienākas pārstāvamam. Arī atbilstoši Civillikuma 2343.pantam, kas aicināts vai neaicināts ved svešas lietas [..], tam par savu pārvaldību jādod norēķins pārstāvamam.

Šis lietveža pienākums konkretizēts Civillikuma 2344.pantā, saskaņā ar kuru tam, kam uzlikts pienākums dot norēķinu, jāizgatavo sīks saraksts par visiem ieņēmumiem un izdevumiem, pieliekot pierādījumus, un jāatbild par atlikumu.

Senāts atzīst par pamatotu šī panta komentārā norādīto, ka norēķins ir saprotami un pārskatāmi sastādīts ieņēmumu un izdevumu saraksts, kam pievienoti dokumentāri pierādījumi. Norēķinam ir jāpierāda arī ieņēmumu atlikums, bet, ja izdevumi ir pārsnieguši ieņēmumus, – ieņēmumu un izdevumu negatīvais saldo. Norēķinam jābūt sastādītam tā, lai kreditors to varētu lasīt un saprast bez speciālista palīdzības (*sk. K. Balodis. Civillikuma 2344.panta komentārs. Grāmatā: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskajā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 622.lpp*.).

[16.2] Apgabaltiesa konstatējusi, ka, sākotnēji noslēdzot mājas apsaimniekošanas līgumu ar prasītāju, bet vēlāk pieņemot tādu darbību izpildījumu, kas saistītas ar komunālo pakalpojumu nodrošināšanu, un tos apmaksājot, atbildētājs, tāpat kā vairums no kopīpašniekiem, ir pilnvarojis prasītāju veikt mājas apsaimniekošanu Civillikuma 2329.panta izpratnē, kurš noteic, ka, ja kāds vēlāk apstiprina savu lietu vešanu, kas uzsākta vai jau nobeigta bez viņa uzdevuma, tad lietveža tiesiskais stāvoklis ar to nepārgrozās, bet attiecībā uz lietu vešanas apstiprinātāju piemērojami pilnvarojuma līguma noteikumi.

Tādējādi piemērojams arī Civillikuma 2305.pants, saskaņā ar kuru pilnvarniekam jādod savam pilnvarotājam norēķins par uzdevuma izpildīšanu un sevišķi par visiem pie tam bijušiem ieņēmumiem un izdevumiem, un Civillikuma 2311.pants, atbilstoši kuram, ja nav nolīgts citādi vai no uzdevuma ilguma vai citiem apstākļiem neizriet pretējais, atlīdzība pilnvarniekam maksājama tikai pēc uzdevuma nobeigšanas un pieprasīta norēķina nodošanas.

[16.3] [Pers. A] kā pilnvarotājs norēķinu ir pieprasījis, taču nav saņēmis. Apgabaltiesa spriedumā norēķina došanas faktu ar atbilstošiem pierādījumiem lietā nav nodibinājusi, tomēr apsaimniekošanas maksas parādu no atbildētāja piedzinusi.

Apgabaltiesas apgalvojums, ka [pers. A] nav apstrīdējis prasības summas aprēķinu, neatbilst apstākļiem lietā, jo viņš jau pirmajos paskaidrojumos tiesai norādīja, ka prasības summas aprēķina metodiku uzskata par nepamatotu un ka prasītāja nav pamatojusi prasības summu. Iebildumi pret prasītājas izsniegto rēķinu pozīcijām ietverti arī atbildētāja apelācijas sūdzībā.

[16.4] Augstākā tiesa jau 2015.gada 30.jūnija spriedumā šajā lietā norādīja, ka atbildētāja argumenti attiecībā uz prasītājas pienākumu iesniegt pierādījumus atbilst Civillikuma 2337.pantam un ka tiesa nevarēja piedzīt parādu, nepieprasot uz konkrēto kopīpašnieku attiecināmu parāda aprēķinu un pierādījumus, kas apstiprina prasītājas izdevumus. Tiesa nepareizi iztulkojusi Civilprocesa likuma 97.panta pirmo daļu, jo lietā nav atrodami pierādījumi par apsaimniekošanas izdevumiem, kas pamato piedzīto summu.

Senāts secina, ka apgabaltiesa, izskatot lietu no jauna, nav ņēmusi vērā Augstākās tiesas spriedumā šajā lietā minēto un pierādījumu vērtēšanā ir pieļāvusi tos pašus trūkumus, kas bija pamats iepriekšējā apelācijas instances tiesas sprieduma atcelšanai. Apgabaltiesa nav pārbaudījusi, kādi apsaimniekošanas maksā iekļautie izdevumi un kādā apmērā prasītājai ir bijuši. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu šo apstākļu pierādīšana ir prasītājas pienākums.

[16.4.1] Lietā nav apsaimniekošanas maksas prasības summas aprēķina, kas paskaidrotu apsaimniekošanas izdevumus veidojošās pozīcijas visā prasības periodā. Aprēķina vietā apgabaltiesa atsaukusies uz prasītājas iesniegtajiem rēķiniem, kuros apsaimniekošanas maksu veidojošās pozīcijas nav atklātas, un uz tāmēm par 2008. un 2009.gadu, kas ne tikai nav sagatavotas par katru no strīdus laika posma gadiem, bet arī nevar kalpot par faktisko izdevumu pierādījumiem. Proti, tāmes, kurās ietverti nākamajam gadam plānotie izdevumi, nav tas pats, kas norēķins par faktiski veiktajiem maksājumiem jeb izlietoto finanšu līdzekļu pārskats.

[16.4.2] Apgabaltiesa norādījusi, ka tāmes sagatavotas atbilstoši Ministru kabineta 2005.gada 22.februāra noteikumiem Nr. 135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu”. Pirmkārt, šie noteikumi zaudēja spēku 2008.gada 27.martā un nav attiecināmi uz turpmāko strīdus laika posmu. Otrkārt, Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumi Nr. 1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” ne tikai nav tieši attiecināmi uz dzīvokļu īpašumos nesadalītām mājām, jo izdoti saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un piemērojami dzīvojamām mājām, kurās ir dzīvokļu īpašnieki (kā tas izriet no noteikumu 2.punkta), bet šie noteikumi arī skaidri izšķir dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi un apsaimniekošanas maksas noteikšanu nākamajam kalendārajam kalendāra gadam (1.punkta 1.1., 1.3., 1.4.apakšpunkts) un pārskatu par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas izlietošanu kārtējā gadā (1.punkta 1.5.apakšpunkts).

Līdz ar to lietā iesniegtās tāmes tiesa nepareizi atzinusi par pietiekamiem pierādījumiem faktiski izlietotajai apsaimniekošanas maksai. Turklāt par to, ka tāmes būtu sastādītas arī 2010.-2015.gadam, spriedumā nekas nav minēts.

[16.4.3] Tāpat ir pamatots atbildētāja arguments, ka tiesa, norādot uz [pers. A] iespēju iepazīties ar prasītājas grāmatvedības dokumentiem un atsaucoties uz zvērinātu tiesu izpildītāju aktos fiksēto, ka grāmatvedības dokumenti bijuši ievietoti septiņās kastēs ar mapēm, nav iedziļinājusies tajās atrodamo dokumentu saturā. Spriedumā nav atbildes uz atbildētāja argumentu, ka prasītāja nespēja uzrādīt pierādījumus, kas apstiprina tās izdevumus.

[16.4.4] Spriedumā arī nav atklāts, kā līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem un salīdzināšanas akti (par atkritumu izvešanu, komunālo pakalpojumu (ūdens, siltums, kanalizācija) nodrošināšanu, elektrības nodrošināšanu koplietošanas telpās, lifta darbības un apsardzes nodrošināšanu u.tml.) saistāmi ar apsaimniekošanas maksu, jo no [pers. A] izrakstītajiem rēķiniem redzams, ka minēto pakalpojumu apmaksas izdevumi rēķinos ietverti atsevišķās pozīcijās papildus apsaimniekošanas maksai.

[16.4.5] Tiesas vispārīgais secinājums, ka prasītājai nenoliedzami rodas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumi par telpu sanitāro kopšanu, remontiem, uzturēšanu un personu nodarbināšanu, apsaimniekojot lielu daudzstāvu ēku un tai piesaistīto zemesgabalu, neatbilst nedz Civillikuma 2344.pantam, nedz Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 4.punkta prasībai iesniegt piedzenamās summas aprēķinu un 93.panta pirmās daļas prasībai prasītājam pierādīt sava prasījuma pamatotību.

[16.5] Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums daļā par apsaimniekošanas maksas parāda piedziņu taisīts, pārkāpjot Civilprocesa likuma 97.pantā paredzēto pierādījumu novērtēšanas kārtību, 189.panta trešās daļas, 190.panta normas par sprieduma likumību un pamatotību un 193.panta piektās daļas, 432.panta piektās daļas prasības par sprieduma motīvu daļas saturu.

[17] Kasācijas sūdzībā vispārīgi ir pareizi norādīts, ka Civilprocesa likuma 111.panta otrā daļa paredz, ka rakstveida pierādījumi iesniedzami oriģinālā vai noteiktā kārtībā apliecināta noraksta, kopijas vai izraksta veidā.

Tomēr tiesa iesniegtos dokumentus ir novērtējusi un atzinusi, ka nav šaubu par to īstumu, savukārt atbildētājs kasācijas sūdzībā nav norādījis, kādu tieši dokumentu īstumu ir saprātīgs pamats apšaubīt. Procesuālo normu izpildīšana nav pašmērķis, bet gan tai jābūt saistītai ar kāda konkrēta, tiesvedībai būtiska mērķa sasniegšanu.

[18] Nav pamatots kasācijas sūdzības arguments, ka tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 8.pantu, 93.panta ceturto daļu un 159.panta otro daļu. Minētās normas nav saprotamas tādējādi, ka tiesai būtu atbildētājam jāizskaidro visas iespējamās aizstāvības pozīcijas un to izvirzīšanas un uzturēšanas sekas. Saskaņā ar dispozitivitātes principu lietas dalībnieks pats izvēlas savu pozīciju lietā, tostarp to, kādus apstākļus atzīt vai apstrīdēt.

Turklāt tiesas secinājumiem, ka atbildētājs nav apstrīdējis 2006.gada 31.oktobra pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu un nav pierādījis, ka likumā paredzētās obligāti veicamās darbības kopš 2010.gada 1.janvāra veiktu viņš pats vai kopā ar citiem kopīpašniekiem, nav būtiskas nozīmes strīda izšķiršanā. Kā jau minēts, 2006.gada 31.oktobra līguma termiņš bija beidzies vēl pirms laika, par kuru prasīts parāds, bet par to, ka atbildētājs pats vai kopā ar citiem kopīpašniekiem neveic apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbības, strīda nav.

[19] Senāta ieskatā, iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normu piemērošanā un procesuālie pārkāpumi lietai nozīmīgo apstākļu noskaidrošanā, pierādījumu novērtēšanā un spriedumā izdarīto secinājumu pamatošanā attiecībā uz apsaimniekošanas maksas parādu vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas attiecībā uz šo parāda daļu. Taču, tā kā spriedumā nav konkretizēts, kādu daļu no piedzītās parāda summas veido apsaimniekošanas maksa, atceļams viss spriedums.

Ņemot vērā, ka tiesas izdevumu piedziņa ir atkarīga no prasības izspriešanas rezultāta, tad spriedums atceļams arī par tiem.

[20] Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu [pers. C] – personai, kas [pers. A] vietā samaksājusi drošības naudu – atmaksājama drošības nauda 300 *euro*.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un 475.pantu, Augstākā tiesa

**nosprieda:**

atcelt Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 9.novembra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesā.

Atmaksāt [pers. C] drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.