**Dzīvojamās mājas pārvaldnieka atbildība par neattaisnojamu bezdarbību**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 16.oktobra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C30490616, SKC-248/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:1016.C30490616.7.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāts šādā sastāvā:

senatore Ļubova Kušnire,

senatore Anda Briede,

senatore Marika Senkāne,

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar SIA „NIRA FONDS” kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 15.februāra spriedumu Seesam Insurance AS Latvijas filiāles prasībā pret SIA „NIRA FONDS” par zaudējumu piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Seesam Insurance AS Latvijas filiāle 2016.gada 4.martā tiesā cēla prasību pret SIA „NIRA FONDS”, lūdzot piedzīt zaudējumus 2 887,76 EUR un likumiskos nokavējuma procentus 106,18 EUR. Prasība pamatota ar turpmāk norādītajiem apstākļiem.

[1] Seesam Insurance AS Latvijas filiāle 2016.gada 4.martā tiesā cēla prasību pret SIA „NIRA FONDS”, lūdzot piedzīt zaudējumus 2 887,76 EUR un likumiskos nokavējuma procentus 106,18 EUR. Prasība pamatota ar turpmāk norādītajiem apstākļiem.

[1.1] Starp prasītāju un [pers. A] bija noslēgts apdrošināšanas līgums un izsniegta polise par dzīvokļa [adrese], apdrošināšanu. Minētais dzīvoklis 2008.gada 8.septembrī tika nopludināts karstā ūdens stāvvada bojājuma un stāvvada sliktā tehniskā stāvokļa dēļ, par ko 2008.gada 9.septembrī sagatavots dzīvojamās mājas apsaimniekotāja akts. Prasītāja 2009.gada 15.janvārī [pers. A] izmaksāja apdrošināšanas atlīdzību 2 766,76 EUR.

[1.2] Atbildētājai kā dzīvojamās mājas pārvaldniecei bija pienākums apsekot dzīvojamās mājas komunikācijas un veikt nepieciešamās darbības, lai nepieļautu stāvvada bojājumus un dzīvokļu nopludināšanu. Minēto paredz apsaimniekošanas līgums, kas noslēgts starp [pers. A] un atbildētāju. Atbildētāja šo pienākumu nav izpildījusi.

[1.3] Starp prasītāju un sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk arī SIA) „JULIANUS INKASSO LATVIJA” noslēgtais sadarbības līgums paredz maksu 121 EUR par zaudējumu atgūšanu, kas ir uzskatāmi par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem un kā zaudējumi piedzenami no atbildētājas.

[2] Ar Liepājas tiesas 2017.gada 7.novembra spriedumu prasība noraidīta.

[3] Izskatot lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2018.gada 15.februāra spriedumu prasību apmierināja daļēji un piedzina zaudējumus 1 969,20 EUR un tiesāšanās izdevumus. Apelācijas instances tiesas spriedumā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[3.1] Ņemot vērā likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 3.panta pirmo daļu (šeit un turpmāk redakcijā, kas bija spēkā nopludināšanas brīdī 2008.gada 9.septembrī) un Civillikuma 1770., 1771., 1775. un 1779.pantu, zaudējumu atlīdzināšanas pienākuma noteikšanai ir jāizvērtē, vai bojātā ūdensvada caurule ir atzīstama par dzīvokļa īpašnieka īpašumu, vai arī tā ir dzīvojamās mājas ūdens apgādes funkcionāli nedalāma komunikācijas daļa, kas ietilpst dzīvojamās mājas kopīpašumā. Atkarībā no ūdens iekšējās komunikācijas mezgla nozīmes iespējams konstatēt, kuram ir jāsedz nepieciešamie izdevumi, kas saistīti ar tā uzturēšanu. No likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8.panta pirmās un otrās daļas un Civillikuma 2289.panta, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma izriet, ka atbildētājai bija obligāti jāveic dzīvojamā mājā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts.

Atbildētāja 2008.gada 15.februārī sagatavoja defektu aktu, kurā konstatēta karstā ūdensvada caurules korozija un atsevišķi bojājumi. 2008.gada 7.aprīlī atbildētāja aicināja dzīvokļu īpašniekus uz kopsapulci, norādot, ka ir sagatavota tāme par nepieciešamo remontdarbu aptuvenajām izmaksām. No remontdarbu tāmes 2008.gadam nav redzams, ka tajā būtu iekļauti izdevumi karstā ūdens padeves sistēmas remontam. Tādējādi nav pamatots atbildētājas arguments, ka dzīvokļu īpašnieki būtu vainojami par līdzekļu nepiešķiršanu. Lietā nav pierādīts, ka atbildētāja būtu aprēķinājusi izdevumus ūdensvada remontam. Tāpat nav pamatots atbildētājas arguments, ka dzīvokļu īpašnieki ūdensvada remonta vietā izvēlējušies lifta remontu, jo no protokola ir redzams, ka par izdevumiem lifta remontam tika izlemts 2006.gada 10.janvārī, nevis 2008.gadā.

[3.2] Turklāt dzīvojamās mājas pārvaldīšana ir nepārtraukts process, kura ietvaros atbildētājai bija jākontrolē komunikāciju stāvoklis un par to jāinformē dzīvokļu īpašnieki. Dzīvokļa nopludināšana notika 2008.gada 9.septembrī, un atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus par pārvaldīšanas darbību izpildi, attiecīgi nav pierādīts, ka būtu sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce un izvirzīti jautājumi par finansējuma piešķiršanu. Kritiski ir vērtējams arguments, ka nebija iespējams sasaukt iedzīvotāju sapulci, kurā būtu nodrošināts kvorums. Atbildētājas pienākums bija jebkādiem līdzekļiem pildīt līgumā noteiktos pienākumus.

[3.3] Ievērojot Civillikuma 1646. un 1649.pantu, atbildētāja nav pienācīgā kārtā izpildījusi obligāti veicamo darbību - dzīvojamā mājā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu, tādējādi pieļaujot prettiesisku rīcību, kas izpaudās kā bezdarbība - atbildētāja pienācīgā tehniskā stāvoklī neuzturēja tās pārvaldījumā esošās caurules.

[3.4] Prasītāja ir izmaksājusi dzīvokļa īpašniecei [pers. A] apdrošināšanas atlīdzību, un atbilstoši likuma „Par apdrošināšanas līgumu” 40.panta pirmajai daļai izmaksātās summas apmērā ieguvusi prasības tiesības pret atbildētāju kā personu, kas ir atbildīga par zaudējumiem. Saskaņā ar Civillikuma 1786.pantu zaudējumu summu veido bojāto lietu atjaunošanas vērtība, ko izskatāmajā lietā apliecina SIA „J- Būve” sagatavotā tāme dzīvokļa remontam.

[3.5] Lietā ir pierādīts cēloniskais sakars starp atbildētājas bezdarbību un zaudējumiem – izmaksāto apdrošināšanas atlīdzību. Tādējādi ir konstatēti visi zaudējumu atlīdzināšanas pamati.

[3.6] Zaudējumi piedzenami 2 111,48 EUR apmērā, no kā atņemams pašrisks 142,29 EUR, bet prasība daļā par sociālā nodokļa, neparedzēto izdevumu un transporta izdevumu piedziņu ir noraidāma, jo tāmē veikti labojumi, no kuriem nevar konstatēt to apmēru. Tāpat no tāmes izslēdzama aprēķinātā pievienotā vērtības nodokļa pozīcija, kā tas izriet no judikatūras atziņām (Senāta 2010.gada 29.septembra spriedums lietā Nr. SKC-191/2010, 2013.gada 31.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-428/2013). Lai arī atbildētāja ir iebildusi pret tāmi sakarā ar tajā veiktajiem labojumiem, konkrētas pozīcijas nav apstrīdētas.

[3.7] Attiecībā uz likumisko procentu prasījumu norādāms, ka tas nav savienojams ar prasības summu, periodu, kad atbildētāja brīdināta, un prasības tiesā celšanas laiku. Prasītāja nav rīkojusies godprātīgi un parādu nav atprasījusi saprātīgā termiņā, jo prasība tiesā celta aptuveni septiņus gadus pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas, tādējādi apzināti radot procentu pieaugumu. Līdz ar to prasība daļā par likumisko procentu piedziņu ir noraidāma.

[3.8] Saistībā ar izdevumiem 121 EUR, kas radušies sakarā ar sadarbības līgumu par prasības celšanu tiesā, norādāms, ka tie nav uzskatāmi nedz par zaudējumiem Civillikuma izpratnē, nedz arī par tiesāšanās izdevumiem saskaņā ar Civilprocesa likumu. Tādējādi prasība arī šajā daļā ir noraidāma.

[4] Par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 15.februāra spriedumu atbildētāja iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru prasība apmierināta. Kasācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Tiesa bez pietiekama pamata ir konstatējusi pārvaldnieka zaudējumu atlīdzināšanas pienākumu. Atbilstoši Civillikuma 1084.pantam visiem kopīpašniekiem (dzīvokļu īpašniekiem) ir pienākums turēt būvi tādā stāvoklī, lai no tās nerastos kaitējums citiem tās lietotājiem. Savukārt saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.1 panta pirmo daļu un 27.2 panta otrās daļas 4.punktu lēmumu par līdzekļu uzkrāšanu un izlietošanu kapitālajam remontam, kas pēc būtības ir būvei nepieciešamie izdevumi Civillikuma 865.panta izpratnē, ir tiesīga pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulce.

Tādējādi nav pierādīta atbildētājas bezdarbība attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju pareizu tehnisku uzturēšanu un apsekošanu. Šajā sakarā tiesa nav pienācīgi izvērtējusi lietā esošos pierādījumus – 2008.gada 9.septembra apsekošanas aktu un 2008.gada 15.februāra defektu aktu, no kuriem izriet, ka atbildētāja ir veikusi iekārtu apsekošanu, kuras ietvaros ir konstatēts, ka tām ir nepieciešams kapitālais remonts, lai nodrošinātu to uzturēšanu atbilstošā stāvoklī. Taču dzīvokļu īpašnieki atbildētājai šādu pienākumu nav deleģējuši un nav lēmuši par līdzekļu piešķiršanu tā izpildei.

[4.2] Lietā nav pierādīts zaudējumu apmērs. Tiesa bez ievērības atstājusi apstākli, ka prasītājas iesniegtajā tāmē ir veikti labojumi, kas neatbilst Ministru kabineta noteikumu Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi” 7.punktam.

[4.3] Ievērojot to, ka lietā nav pierādīta zaudējumu atlīdzināšanas priekšnoteikumu iestāšanās, tiesa nepamatoti nosprieda piedzīt no atbildētājas zaudējumus. Šāda sprieduma nepareizība saistīta ar Civilprocesa likuma 92., 94. un 93.panta pārkāpumu, jo tiesa nav noskaidrojusi lietas izskatīšanai būtiskus apstākļus un savus secinājumus tiesa nav balstījusi uz atbilstošiem pierādījumiem lietā. Tāpat tiesa pārkāpa Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, jo spriedumā nav motivēta attieksme pret pirmās instances tiesas spriedumu – tiesa nav norādījusi, kā izpaudusies tā nepareizība.

[5] Sakarā ar kasācijas sūdzību Augstākajā tiesā saņemts prasītājas paskaidrojums, kurā norādīts, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir pareizs un pamatots, bet kasācijas sūdzība ir noraidāma.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudot apelācijas instances tiesas sprieduma likumību atbilstoši kasācijas sūdzības argumentiem, Senāts atzīst, ka spriedums iratstājams negrozīts.

[7] Apelācijas instances tiesa konstatēja, un kasācijas kārtībā tas netiek apstrīdēts, ka saskaņā ar 2008.gada 18.marta dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu atbildētāja ir apņēmusies pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot dzīvojamo māju, savukārt dzīvokļa īpašniece [pers. A] – samaksāt par to.

Šajā sakarā pārbaudāmajā spriedumā pareizi norādīts, ka atbildētājas un dzīvokļu īpašnieces savstarpējo tiesisko attiecību ietvaru veido starp pusēm noslēgtais līgums, likuma „Par dzīvokļa īpašumu” normas, kurās reglamentēti dzīvokļu īpašnieku pienākumi un tiesības, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopsapulces kompetence, tāpat arī Civillikuma normas, kas reglamentē pilnvarojuma attiecības.

Tiesas secinājums, ka atbildētāja kā dzīvojamās mājas pārvaldniece uz līguma pamata ir atbildīga par zaudējumiem, kas nodarīti [pers. A] mantai karstā ūdens stāvvada avārijas rezultātā, ir pamatots ar apsvērumu, ka atbildētāja nepildīja savus pienākumus pienācīgā kārtā, t. i., tā nav pienācīgi izpildījusi obligāti veicamo darbību - daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā [adrese], esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu.

Kasācijas sūdzības iesniedzēja apstrīd tiesas secinājumus attiecībā uz atbildētājas pienākumu loku, kā arī attiecībā uz to nepienācīgu izpildi. SIA „NIRA FONDS” ieskatā, tiesa, secinādama minēto, nav ņēmusi vērā, ka karstā ūdens stāvvada nomaiņa normatīvo aktu izpratnē ir uzskatāma par kapitālo remontu, kas apsaimniekotājam nebija jāveic, jo līgumā tas nav paredzēts. Par stāvvada nomaiņu un remontdarbu finansēšanu saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.1 panta pirmo daļu un 27.2 panta otrās daļas 4.punktu un Civillikuma 1084.pantu bija jālemj dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei. Šāds lēmums netika pieņemts dzīvokļu īpašnieku bezdarbības dēļ, jo atbildētājas iniciētās sapulcēs netika nodrošināts lēmuma pieņemšanai nepieciešamais dalībnieku skaits.

Senāts turpmāk minēto apsvērumu dēļ atzīst, ka šie kasācijas sūdzības iesniedzējas argumenti nerada pamatu kasācijas sūdzības apmierināšanai.

[7.1] Pārvaldnieku no atbildības par dzīvojamās mājas komunikāciju bojājumu rezultātā radīto kaitējumu ir pamats atbrīvot, ja ir ievērota līgumā un likumā noteiktā kārtība un pārvaldnieks no savas puses ir veicis visas nepieciešamās darbības, bet dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ir nobalsojuši pret pārvaldnieka ierosinājumu.

Nav strīda, ka saskaņā likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.1 panta pirmo daļu un 27.2 panta otrās daļas 4.punktu lēmums par kapitālā remonta veikšanu un tā finansēšanas kārtību bija jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei. Taču, lai kopsapulce varētu šādu jautājumu izlemt, pārvaldniekam bija jāsniedz dzīvokļu īpašniekiem visa būtiskā informācija, kas kopsapulcei nepieciešama attiecīga lēmuma pieņemšanai, t. i., pārvaldniekam bija jāveic darbības, kas ir pamatoti sagaidāmas no pakalpojuma sniedzēja, kurš dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu uz pārvaldīšanas līguma pamata veic profesionāli.

Ņemot vērā minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedumā pareizi un pamatoti secināts, ka sakarā ar ūdens apgādes sistēmas apsekošanā konstatētajiem stāvvada defektiem pārvaldniekam bija jāsagatavo tāme par nepieciešamiem remontdarbiem un to izmaksām un jāsasauc dzīvokļu īpašnieku sapulce, informējot dzīvokļu īpašniekus par sapulcē izlemjamo jautājumu un paredzamajām sekām.

[7.2] No lietas materiāliem ir redzams, ka atbildētāja 2008.gada 15.februārī sagatavoja defektu aktu (*sk. lietas 56., 57.lp.*), kurā ir konstatēta karstā ūdens apgādes sistēmas nomaiņas nepieciešamība. Savukārt 2008.gada 7.aprīlī atbildētāja sagatavoja aicinājumu uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci (*sk. lietas 48.lp.*), norādot, ka ir sagatavota remontu izdevumu tāme 2008.gadam.

Novērtējot minētos un citus lietā iesniegtos pierādījumus, tiesa secināja, ka, lai gan pārvaldnieks ir sagatavojis defekta aktu un aicinājumu sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, lietā nav iesniegti pierādījumi par to, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulce tika sasaukta ar konkrētu mērķi, t. i., lai lemtu jautājumu par ūdens sistēmas remontu un tā finansēšanu.

Pārvaldnieks, kā atzina tiesa, nav arī nodrošinājis dzīvokļu īpašniekiem informāciju par šajā sakarā veicamiem darbiem, to apjomu un izmaksām. Spriedumā konstatēts, ka tāmē, ko pārvaldnieks sagatavojis 2008.gadam, šāda informācija nav ietverta. Turklāt kasācijas sūdzībā tāmes neesība netiek apstrīdēta.

Respektīvi, apelācijas instances tiesa nodibināja, ka atbildētāja konstatētajos apstākļos nerīkojās ar pienācīgu rūpību – remontdarbu izmaksu tāme netika sagatavota un, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kurā būtu nodrošināta konkrētā jautājuma izlemšanai nepieciešamā informācija, netika sasaukta.

Tiesa ir novērtējusi lietā esošos pierādījumus, un Senātam nav pamata apšaubīt tiesas secinājumu pareizību, turklāt kasācijas instances tiesas kompetencē neietilpst lietas apstākļu pārvērtēšana.

Kā iepriekš jau norādīts, pārvaldnieks būtu atbrīvots no atbildības, ja viņš no savas puses būtu rīkojies ar pienācīgu rūpību savu pielīgto pienākumu izpildē.

Šajā gadījumā tiesa, balstoties uz Civilprocesa likuma normām (97.pants un 193.panta piektā daļa) atbilstošu pierādījumu novērtējumu, konstatēja pārvaldnieka neattaisnojamu bezdarbību un tās cēlonisko sakarību ar nodarītajiem zaudējumiem (Civillikuma 1771. un 1779.pants).

Šādos apstākļos tiesa pareizi un pamatoti nosprieda, ka atbildētājai ir jāatlīdzina izdevumi, kas prasītājai radušies, samaksājot [pers. A] apdrošināšanas atlīdzību par zaudējumiem.

[7.3] Apkopojot iepriekš norādīto, Senāts nekonstatē materiālo tiesību normas nepareizu piemērošanu vai procesuālo tiesību normu pārkāpumus, līdz ar to kasācijas sūdzība ir noradāma, bet spriedums atstājams negrozīts.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Senāts

**nosprieda**

atstāt negrozītu Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 15.februāra spriedumu, bet SIA „NIRA FONDS” kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.