



SABIEDRISKO PAKALPOJUMU REGULĒŠANAS KOMISIJA

Ūnijas ielā 45, Rīgā, LV-1039 | Tālrunis 67097200 | Fakss 67097277 | E-pasts sprk@sprk.gov.lv

PADOMES LĒMUMS

Rīgā

02.07.2015.

Nr.100
(prot. Nr.20, 6.p.)

Par strīda izskatīšanu starp daļu no dzīvojamās mājas /Adrese/ kopīpašniekiem, sabiedrību ar ierobežotu atbildību /nosaukums – persona A/ un akciju sabiedrību „RĪGAS SILTUMS” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „RĪGAS ŪDENS”

Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija (turpmāk – Regulators) 2015.gada 17.martā saņēma dzīvojamās mājas /Adrese/ (turpmāk – Dzīvojamā māja), kopīpašnieku daļas – /Personas, adreses/, un sabiedrības ar ierobežotu atbildību /nosaukums – persona A, reģistrācijas numurs, juridiskā adrese/ (turpmāk – SIA /nosaukums – persona A/) (turpmāk kopā – Iesniedzēji), parakstītu 2015.gada 12.marta iesniegumu par strīda izskatīšanas ierosināšanu un izskatīšanu ar akciju sabiedrību „RĪGAS SILTUMS”, vienotais reģistrācijas numurs: 40003286750, juridiskā adrese: Cēsu iela 3a, Rīga, LV-1012 (turpmāk – AS „RĪGAS SILTUMS”), un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „RĪGAS ŪDENS”, vienotais reģistrācijas numurs: 40103023035, juridiskā adrese: Zigfrīda Annas Meierovica bulvāris 1, Rīga, LV-1495 (turpmāk – SIA „RĪGAS ŪDENS”) (turpmāk kopā arī – Atbildētāji), par Atbildētāju atteikšanos noslēgt līgumus ar SIA /nosaukums – persona A/ par sabiedrisko pakalpojumu (siltumenerģijas piegādes un ūdenssaimniecības pakalpojumu) nodrošināšanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē.

Regulators ar 2015.gada 16.aprīļa lēmumu Nr.75 „Par strīda starp daļu no dzīvojamās mājas /Adrese/ kopīpašniekiem, sabiedrību ar ierobežotu atbildību /nosaukums – persona A/ un akciju sabiedrību „RĪGAS SILTUMS” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „RĪGAS ŪDENS” ierosināšanu” ierosināja strīdu starp Iesniedzējiem un Atbildētājiem.

Strīdā kā ieinteresētā persona pieaicināta sabiedrība ar ierobežotu atbildību /nosaukums – persona B, reģistrācijas numurs, juridiskā adrese/ (turpmāk – SIA /nosaukums – persona B/ vai Ieinteresētā persona).

Regulators konstatē

1. Regulators 2015.gada 17.martā saņēma Iesniedzēju 2015.gada 12.marta iesniegumu, 2015.gada 30.martā saņēma Iesniedzēju iesniegumu (bez datuma, Regulatorā saņemts 30.03.2015. Nr.3194) un 2015.gada 20.maijā saņēma Iesniedzēju 2015.gada 20.maija

iesniegumu (turpmāk kopā – Iesniegums). Iesniegumā Iesniedzēji sniedza šādu informāciju.

- 1.1. Starp Dzīvojamās mājas, kas nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, kopīpašniekiem 1994.gada 20.jūlijā noslēgts līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību (turpmāk – Līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību), nosakot apdzīvojamo un neapdzīvojamo telpu lietošanas tiesības (uz Līguma par kopīpašuma lietošanas kārtību slēgšanas brīdi minēto līgumu slēguši trīs kopīpašnieki).
 - 1.2. Dzīvojamās mājas daļa ielas pusē kopš 1999.gada ir pārvaldīta atsevišķi, tostarp gan ar AS „RĪGAS SILTUMS”, gan SIA „RĪGAS ŪDENS” ir bijuši noslēgti atsevišķi līgumi par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē un Dzīvojamās mājas daļai pagalma pusē.
 - 1.3. 2014.gada 22.decembrī starp daļu no Dzīvojamās mājas kopīpašniekiem tika noslēgts līgums ar SIA /nosaukums – *persona A*/ par dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu, kas izvietotas Dzīvojamās mājas daļas ielas pusē, pārvaldīšanu. Dzīvojamās mājas daļu pagalma pusē pārvalda SIA /nosaukums – *persona B*/, ar ko Iesniegumu iesniegušie Dzīvojamās mājas kopīpašnieki līgumu neesot noslēguši.
 - 1.4. SIA /nosaukums – *persona A*/ 2015.gada janvārī/februārī, pamatojoties uz 2014.gada 22.decembrī noslēgto līgumu, Atbildētājiem izteicis lūgumu noslēgt līgumu par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē, bet AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „RĪGAS ŪDENS” ir atteikuši noslēgt līgumu ar SIA /nosaukums – *persona A*/ . Iesniedzēju ieskatā, Atbildētāju atteikums nav pamatots, jo saskaņā ar Līgumu par kopīpašuma lietošanas kārtību Dzīvojamā māja tikusi sadalīta divās atsevišķi lietojamās daļās – Dzīvojamās mājas daļa ielas pusē un Dzīvojamās mājas daļa pagalma pusē, un Dzīvojamās mājas daļā ielas pusē ir atsevišķs ūdens ievads un individuālais siltumpunkts. Iesniedzēju ieskatā, atbildētāju atteikšanās noslēgt līgumus par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu Dzīvojamai mājai ar SIA /nosaukums – *persona A*/ ir pretrastiska un neatbilstoša likuma „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem” (turpmāk arī – Regulatora likums) 24.panta pirmajai daļai, tādējādi pārkāpjot līgumu slēgšanas brīvības principu.
 - 1.5. Iesniedzēju ieskatā, kopīpašnieku tiesību apjoms nosakāms atbilstoši viņu domājamo daļu skaitam, tādējādi katram kopīpašniekam ir tik balsu, cik domājamo daļu nekustamā īpašuma viņam pieder. Ja tiek skaitītas domājamās daļas, tad kopīpašnieki, kas dzīvo Dzīvojamās mājas ielas pusē, veido balsu vairākumu jautājumu izlemšanā par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Iesniedzēji, nosakot to balsis atbilstoši to piederošajām domājamām daļām, ar balsu vairākumu (60,2%) ir lēmuši, ka Dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir SIA /nosaukums – *persona A*/, nevis SIA /nosaukums – *persona B*/ saskaņā ar 2014.gada 5.novembra balsošanas protokolu Nr.1, kurā savu gribu atbilstoši domājamo daļu skaitam ir izteicis Dzīvojamās mājas kopīpašnieku mazākums.
 - 1.6. Dzīvojamās mājas kopīpašnieku daļu, kas iesniegusi Iesniegumu, strīda izskatīšanā pilnvarots pārstāvēt viens no kopīpašniekiem – /*Persona, adrese*/ (turpmāk – Kopīpašnieku pārstāvis).
2. Iesniegumā ir norādīta informācija, kura atbilstoši Regulatora likuma 33.panta otrajai daļai jāietver iesniegumā par strīda izskatīšanu. Iesniegumā kā strīda priekšmets norādīta AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „RĪGAS ŪDENS” atteikšanās slēgt sabiedrisko pakalpojumu sniegšanas līgumus ar Dzīvojamās mājas daļas ielas pusē kopīpašnieku pilnvaroto pārvaldnieku SIA /nosaukums – *persona A*/.

3. Iesniegumā Iesniedzēji izteikuši šādus lūgumus:

- 1) pieņemt lēmumu par strīda izskatīšanas ierosināšanu un atrisināt strīdu;
- 2) atzīt pārvaldnieka SIA */nosaukums – persona A/* tiesības noslēgt ar AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „RĪGAS ŪDENS” līgumus par sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē;
- 3) uzlikt par pienākumu AS „RĪGAS SILTUMS” izbeigt ar SIA */nosaukums – persona B/* 2015.gada 3.martā noslēgto līgumu Nr.43006899 (80969/84969) par siltumenerģijas piegādi un lietošanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē, kuras pārvaldīšana nodota SIA */nosaukums – persona A/*.

4. Regulators 2015.gada 30.martā saņēma AS „RĪGAS SILTUMS” 2015.gada 30.marta paskaidrojumu Nr.3-13-1.1.2/1882, 2015.gada 20.maijā saņēma AS „RĪGAS SILTUMS” 2015.gada 20.maija paskaidrojumu Nr.3.3-1.2/3085 (turpmāk kopā – AS „RĪGAS SILTUMS” Paskaidrojumi). AS „RĪGAS SILTUMS” Paskaidrojumos sniedz šādu informāciju.

- 4.1. AS „RĪGAS SILTUMS” izvērtēja šādus SIA */nosaukums – persona B/* pārvaldīšanas tiesības apliecinošus dokumentus līguma par siltumapgādes pakalpojumu sniegšanu Dzīvojamai mājai noslēgšanai: SIA */nosaukums – persona B/* iesniegto 2014.gada 5.novembra balsošanas protokolu Nr.1 „Par nekustamā īpašuma */Adrese/* īpašnieku aptauju”, noslēgtos Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumus starp SIA */nosaukums – persona B/* un Dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kā arī SIA */nosaukums – persona B/* iesniegto 2015.gada 26.janvāra izziņu Nr.22/2601/2. AS „RĪGAS SILTUMS” atzina SIA */nosaukums – persona B/* kā kopīpašnieku pilnvarotā pārstāvja iesniegtos dokumentus par pietiekamiem līguma noslēgšanai un 2015.gada 3.martā noslēdza līgumu Nr.43006899 (80969/84969) par siltumenerģijas piegādi un lietošanu visai Dzīvojamai mājai.
- 4.2. Saņemot SIA */nosaukums – persona A/* iesniegtos pārvaldīšanas tiesību apliecinošus dokumentus, AS „RĪGAS SILTUMS” konstatēja, ka vairāki Dzīvojamās mājas kopīpašnieki ir noslēguši pārvaldīšanas līgumu gan ar SIA */nosaukums – persona B/*, gan ar SIA */nosaukums – persona A/*. AS „RĪGAS SILTUMS” atteicās noslēgt ar SIA */nosaukums – persona A/* līgumu par siltumenerģijas piegādi Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē, norādot, ka starp AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA */nosaukums – persona B/*, ņemot vērā 2014.gada 5.novembra balsošanas protokolu Nr.1 „Par nekustamā īpašuma */Adrese/* īpašnieku aptauju”, 2015.gada 3.martā jau ir noslēgts līgums Nr.43006899 (80969/84969) par siltumenerģijas piegādi un lietošanu visai Dzīvojamai mājai.
- 4.3. AS „RĪGAS SILTUMS” ir aicinājis SIA */nosaukums – persona A/* un SIA */nosaukums – persona B/* rast situācijas risinājumu un Dzīvojamās mājas kopīpašniekiem pieņemt nepārprotamu lēmumu par Dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēli. AS „RĪGAS SILTUMS” norāda, ka domstarpību risināšana, tostarp par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesībām un pārvaldnieka izvēli, starp Dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, SIA */nosaukums – persona A/* un SIA */nosaukums – persona B/*, nav AS „RĪGAS SILTUMS” kompetencē, bet ir risināmi starp šīm personām normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 4.4. AS „RĪGAS SILTUMS” informē, ka ir iespēja noslēgt atsevišķu līgumu par siltumenerģijas piegādi un lietošanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē un Dzīvojamās mājas daļai pagalma pusē, ja normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā Dzīvojamās mājas kopīpašnieki pieņem kopīgu lēmumu par atsevišķu līgumu slēgšanu siltumenerģijas piegādei, lēmumā precīzi norādot informāciju, no kura

individuālā siltumpunkta kādiem dzīvokļiem/neapdzīvojamām telpām tiek nodrošināta siltumapgāde.

5. Regulators 2015.gada 1.aprīlī saņēma SIA „RĪGAS ŪDENS” 2015.gada 30.marta paskaidrojumu Nr.A12-5.1/976n, 2015.gada 21.maijā saņēma SIA „RĪGAS ŪDENS” 2015.gada 20.maija paskaidrojumu Nr.A12-5.1.2/1359n (turpmāk kopā – SIA „RĪGAS ŪDENS” Paskaidrojumi). SIA „RĪGAS ŪDENS” Paskaidrojumos sniedz šādu informāciju.
 - 5.1. SIA „RĪGAS ŪDENS” atteicās noslēgt ar SIA /nosaukums – *persona A*/ līgumu par ūdenssaimniecības pakalpojumu piegādi Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē, norādot, ka ūdenssaimniecības pakalpojumi tiek sniegti visai Dzīvojamai mājai, pamatojoties uz pagaidu vienošanos Nr.LA00061363 par norēķinu kārtību par faktiski piegādāto ūdeni un notekūdeņu pieņemšanu, kas noslēgta starp SIA „RĪGAS ŪDENS” un SIA /nosaukums – *persona B*/, ņemot vērā 2014.gada 5.novembra balsošanas protokolu Nr.1 „Par nekustamā īpašuma /Adrese/ īpašnieku aptauju”.
 - 5.2. SIA „RĪGAS ŪDENS” 2015.gada 5.martā saņēma no SIA /nosaukums – *persona B*/ papildu dokumentus, pēc kuru izvērtēšanas SIA „RĪGAS ŪDENS” ir konstatējusi, ka iesniegtie dokumenti ir pietiekami pastāvīga līguma noslēgšanai ar SIA /nosaukums – *persona B*/ par ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu visai Dzīvojamai mājai. Līdz ar to SIA „RĪGAS ŪDENS” ir noslēgusi ar SIA /nosaukums – *persona B*/ līgumu Nr.LA00061855 (parakstīts 2015.gada 20.aprīlī) „Par pilsētas ūdensvada un kanalizācijas lietošanu” visai Dzīvojamai mājai. Saskaņā ar minētā līguma 6.3.apakšpunktā noteikto SIA /nosaukums – *persona B*/ ir apņēmusies līdz 2016.gada 31.martam pieprasīt tehniskos noteikumus SIA „RĪGAS ŪDENS” un izbūvēt ūdens patēriņa mezglu viena kopēja ūdens patēriņa skaitītāja uzstādīšanai.
 - 5.3. Ūdens patēriņa uzskaitē Dzīvojamā mājā tiek nodrošināta ar diviem skaitītājiem, kas uzstādīti uz viena kopēja ūdens ievada, tādēļ vēsturiski bija izveidojusies situācija, ka par Dzīvojamā mājā sniegtajiem ūdenssaimniecības pakalpojumiem bija noslēgti divi atsevišķi līgumi ar SIA „RĪGAS ŪDENS”. SIA „RĪGAS ŪDENS” 2014.gada 20.novembrī apsekoja Dzīvojamo māju, par ko tika sagatavoti ūdens patēriņa uzskaites mezgla tehniskās pārbaudes akti Nr.12376 un Nr.12289, un 2015.gada 15.janvārī atkārtoti tika veikta apsekošana un sastādīts uzskaites mezgla tehniskās pārbaudes akts Nr.411, kurā norādīts pienākums sakārtot ūdens patēriņa mezglu, jo ūdens uzskaites mezgls neatbilst Ministru kabineta 1998.gada 21.jūlija noteikumu Nr.256 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 221-98 „Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija”” 151.punkta prasībām.
 - 5.4. SIA „RĪGAS ŪDENS” ir izvērtējusi Dzīvojamās mājas ūdensapgādes tehniskos risinājumus, visus ūdenssaimniecības pakalpojumu līguma noslēgšanai iesniegtos dokumentus, kā arī spēkā esošo normatīvo aktu regulējumu un konstatējusi, ka atšķiras Dzīvojamās mājas atsevišķu kopīpašnieku, SIA /nosaukums – *persona A*/ un SIA „RĪGAS ŪDENS” viedokļi par Dzīvojamās mājas ūdensapgādes sistēmu kā funkcionāli nedalāmu Dzīvojamās mājas kopīpašuma daļu un Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumiem.
6. Regulators 2015.gada 26.maijā saņēma SIA /nosaukums – *persona B*/ 2015.gada 21.maija paskaidrojumu Nr.104/2015/2, kurā sniegta šāda informācija.
 - 6.1. Saskaņā ar Līgumu par kopīpašuma lietošanas kārtību sākotnējo kopīpašnieku

atsevišķā lietošanā tika nodoti dzīvokļi abās Dzīvojamās mājas daļās (gan ielas pusē, gan pagalma pusē). Līdz ar to Līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību neparedz Dzīvojamās mājas sadalīšanu divās atsevišķi lietojamās daļās, bet ar minēto līgumu tika noteiktas telpu lietošanas tiesības, norādot, kurā Dzīvojamās mājas daļā telpas atrodas.

- 6.2. Saskaņā ar 2014.gada 5.novembra balsošanas protokolu Nr.1 „Par nekustamā īpašuma /Adrese/ īpašnieku aptauju” ir notikusi Dzīvojamās mājas visu kopīpašnieku aptauja, kurā piedalījušies divdesmit no trīsdesmit četriem kopīpašniekiem, un aptaujas ietvaros saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturto daļu un 10.panta otro daļu pieņemts lēmums uzdot SIA /nosaukums – persona B/ veikt visas Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības sākot ar 2014.gada 1.novembri.
- 6.3. Dzīvojamās mājas kopīpašnieki nav vienojušies par kopīpašumā esošo inženierkomunikāciju un Dzīvojamās mājas ārējo norobežojošo konstrukciju (piemēram, sienām, jumtu) pārvaldīšanas kārtību un atbildības sadalījumu.
7. Saskaņā ar Ministru kabineta 2008.gada 21.oktobra noteikumu Nr.876 „Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr.876) 3.punktu siltumenerģiju lietotājam piegādā saskaņā ar šiem noteikumiem un piegādātāja un lietotāja noslēgto līgumu par siltumenerģijas piegādi. Saskaņā ar Ministru kabineta 2001.gada 3.jūlija noteikumu Nr.298 „Kārtība, kādā pārtraucama sabiedrisko pakalpojumu sniegšana” (turpmāk – Noteikumi Nr. 298) 25.punktu sabiedriskos pakalpojumus ūdensapgādes un kanalizācijas nozarē sniedz un lietotājs šos pakalpojumus izmanto saskaņā ar sabiedrisko pakalpojumu sniedzēja un lietotāja noslēgtu līgumu.
8. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta trešā daļa noteic, ka uz kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu attiecināmi Civillikumā noteiktie īpašuma aprobežojumi, ciktāl šā panta ceturta un piektā daļa nenoteic citādi; 5.panta ceturta daļa noteic, ka 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 noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam; 5.panta piektā daļa noteic, ka, ja kopīpašnieki atbilstoši Civillikuma 1070.panta pirmās daļas noteikumiem vienojušies par dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību un par to izdarīta atzīme zemesgrāmatā, šā panta ceturta daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar kopīpašnieku noteikto dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību.
9. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.² panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā – dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu īpašnieku lēmumu, pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā.
10. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.¹ panta pirmā daļa noteic, ka kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā – dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas uzdevumu atsauc, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumu.
11. Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturta daļa noteic, ka tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem. Prasību var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad attiecīgā persona uzzināja vai tai vajadzēja uzzināt

par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk par gadu no lēmuma pieņemšanas dienas.

12. Tiesiska darījuma dalībnieku, tostarp to tiesībspējas un rīcībspējas, regulējums ir ietverts Latvijas Civillikuma (turpmāk – Civillikums) 1405. – 1411.pantā.
13. Atbilstoši Regulatora likuma 9.panta pirmās daļas 5.punktam un 32.panta pirmajai daļai Regulators kā ārpustiesas instance izskata strīdus starp sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju un lietotāju vai starp sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem par to tiesībām un pienākumiem, kas izriet no Regulatora likuma vai regulējamās nozares speciālajiem normatīvajiem aktiem.
14. Regulatora likuma 2.panta otrā daļa noteic nozares, kurās Regulators regulē sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu kā komercdarbību, tostarp enerģētikas nozarē un ūdenssaimniecības nozarē. Sabiedrisko pakalpojumu veidus, kuru sniegšanu regulējamās nozarēs nepieciešams regulēt, noteic Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra noteikumi Nr.1227 „Noteikumi par regulējamiem sabiedrisko pakalpojumu veidiem” (turpmāk – Noteikumi Nr.1227). Noteikumu Nr.1227 3.punkts noteic siltumenerģijas apgādē regulējamos sabiedriskos pakalpojumus un 9.punkts noteic ūdenssaimniecības nozarē regulējamos sabiedriskos pakalpojumus.
15. Atbilstoši Regulatora likuma 35.¹ pantam Regulators izvērtē strīdu pēc būtības, konstatē lēmuma pieņemšanai nepieciešamos faktus un izskata strīdu triju mēnešu laikā no dienas, kad pieņemts lēmums par strīda izskatīšanas ierosināšanu. Atbilstoši Regulatora likuma 35.² panta ceturtajai daļai strīdā iesaistītās puses īsteno savas procesuālās tiesības sacīkstes formā.
16. No Iesnieguma un saņemtajiem SIA „RĪGAS ŪDENS”, AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA /nosaukums – *persona B*/ paskaidrojumiem konstatējams, ka līdz strīda izskatīšanai starp Iesniedzējiem un Atbildētājiem izlīgums par Iesniegumā minēto strīda priekšmetu nav panākts.
17. Kopīpašnieku pārstāvis un SIA /nosaukums – *persona A*/ pārstāvis Regulatora padomes sēdē uzturēja spēkā Iesniegumā minēto informāciju un izteiktās prasības.
18. SIA „RĪGAS ŪDENS”, AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA /nosaukums – *persona B*/ pārstāvji Regulatora padomes sēdē uzturēja spēkā rakstveidā un Regulatora 2015.gada 16.aprīļa padomes sēdē sniegtos paskaidrojumus.
19. Padomes sēdes laikā strīda puses pēc Regulatora uzaicinājuma apsvēra iespējamos strīda turpmākā risinājuma variantus.

Regulators secina

1. Saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10.panta pirmajā daļā un Regulatora likuma 6.panta otrajā daļā noteikto Regulators ir kompetents pildīt tikai ar Regulatora likumu nodotās funkcijas, darboties normatīvajos aktos noteikto pilnvaru ietvaros un savas pilnvaras var izmantot tikai atbilstoši pilnvarojuma jēgai un mērķim. Saskaņā ar Regulatora likuma 7.panta pirmo daļu Regulators uzrauga, lai sabiedrisko pakalpojumu sniegšanā regulējamās nozarēs tiktu ievērots Regulatora likums, kā arī regulējamo nozaru speciālie normatīvie akti. Atbilstoši Regulatora likuma 32.panta pirmajai daļai Regulators kā ārpustiesas instance izskata strīdus starp sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju un lietotāju par to tiesībām un pienākumiem, kas izriet no Regulatora likuma vai regulējamās nozares speciālajiem normatīvajiem aktiem. Līdz ar to Regulatora kompetencē ir izvērtēt Iesniegumā minētos Iesniedzēju lūgumus un Atbildētāju rīcību tiktāl, cik tā ir regulēta

Regulatora likumā un sabiedrisko pakalpojumu regulējamo nozaru speciālajos normatīvajos aktos.

2. Atbilstoši Regulatora likuma 4.panta otrajai daļai Iesniedzēji ir sabiedrisko pakalpojumu lietotāji, kuri saņem no sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem sabiedriskos pakalpojumus (siltumenerģijas piegādi un ūdenssaimniecības pakalpojumus). Viens no Iesniedzējiem – SIA */nosaukums – persona A/* – ir dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējs. Saskaņā ar Regulatora likuma 4.panta pirmo daļu AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „RĪGAS ŪDENS” ir sabiedrisko pakalpojumu sniedzēji – komersanti, kuri regulējamās nozarēs (enerģētikā un ūdenssaimniecībā) sniedz sabiedriskos pakalpojumus noteiktā teritorijā un kuru darbība sabiedrisko pakalpojumu sniegšanā tiek regulēta saskaņā ar Regulatora likumu un regulējamo nozaru speciālajiem normatīvajiem aktiem.
3. Regulators secina, ka strīda būtība ir Dzīvojamās mājas kopīpašnieku starpā pastāvošās domstarpības par to, kura persona – SIA */nosaukums – persona A/* vai SIA */nosaukums – persona B/* – ir tiesīga veikt pārvaldīšanas darbības (tostarp noslēgt līgumus par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu) visā Dzīvojamā mājā vai tās daļā. 2014.gada 5.novembrī ir notikusi Dzīvojamās mājas kopīpašnieku aptauja un, piemērojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturto daļu un 10.panta pirmo daļu, kā visas Dzīvojamās mājas pārvaldnieks izvēlēts SIA */nosaukums – persona B/*. Daļa kopīpašnieku 2014.gada 22.decembrī, atsaucoties uz Līgumu par kopīpašuma lietošanas kārtību, ir noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar SIA */nosaukums – persona A/* par Dzīvojamās mājas daļas ielas pusē pārvaldīšanu. Turklāt vairāki kopīpašnieki ir parakstījuši pārvaldīšanas līgumus gan ar SIA */nosaukums – persona B/*, gan ar SIA */nosaukums – persona A/*. Vienlaikus starp Dzīvojamās mājas kopīpašniekiem pastāv domstarpības arī par to, kā ir jāskaita kopīpašnieku balsis Dzīvojamā mājā, kas nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, un domstarpības par ar Līgumu par kopīpašuma lietošanas kārtību pielīgtu saistību saturu.
4. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumi atbilstoši Regulatora likumā un Noteikumos Nr.1227 noteiktajam nav regulējami sabiedriskie pakalpojumi. Tā kā dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozare nav regulējama nozare saskaņā ar Regulatora likuma 2.panta otro daļu, Regulatoram jāvērtē strīda apstākļi starp Iesniedzējiem un Atbildētājiem savas kompetences ietvaros, ņemot vērā no Regulatora likuma un regulējamo nozaru (enerģētikas un ūdenssaimniecības) speciālajiem normatīvajiem aktiem izrietošās strīda pušu tiesības un pienākumus.
5. Regulators, savas kompetences ietvaros, izvērtējot strīdā pastāvošos faktiskos un tiesiskos apstākļus, secina, ka strīds starp Iesniedzējiem un Atbildētājiem neizriet no Regulatora likuma vai regulējamās nozares speciālajiem normatīvajiem aktiem, bet ar sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu ir saistīts pastarpināti. Strīda būtība ir saistīta ar dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu. No visiem strīdā konstatētajiem domstarpību jautājumiem ar sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu pastarpināti (netieši) saistīts ir tikai jautājums par Dzīvojamās mājas kopīpašnieku pilnvaroto personu un tās tiesībām parakstīt līgumus par sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšanu Dzīvojamai mājai, proti, vai Atbildētāji ir pārbaudījuši pilnvarojumu Dzīvojamās mājas kopīpašnieku pilnvarotajai personai parakstīt līgumu par sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšanu Dzīvojamai mājai.
6. AS „RĪGAS SILTUMS” ir izvērtējusi gan SIA */nosaukums – persona A/*, gan SIA */nosaukums – persona B/* iesniegtos pārvaldīšanas tiesības apliecinājošos dokumentus līguma noslēgšanai par siltumapgādes pakalpojumu sniegšanu Dzīvojamai mājai un,

pamatojoties uz 2014.gada 5.novembra balsošanas protokolu Nr.1 „Par nekustamā īpašuma /Adrese/ īpašnieku aptauju”, noslēgtajiem Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumiem starp SIA /nosaukums – persona B/ un Dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kā arī SIA /nosaukums – persona B/ iesniegto 2015.gada 26.janvāra izziņu Nr.22/2601/2, atzinusi SIA /nosaukums – persona B/ kā kopīpašnieku pilnvaroto pārstāvi līguma noslēgšanai. Atbilstoši Noteikumu Nr.876 3.punktam, ņemot vērā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.² panta otrajā daļā minēto, AS „RĪGAS SILTUMS” 2015.gada 27.februārī (parakstīts 2015.gada 3.martā) ir noslēgusi līgumu Nr.43006899 (80969/84969) „Par siltumenerģijas piegādi un lietošanu” visai Dzīvojamai mājai ar SIA /nosaukums – persona B/.

7. SIA „RĪGAS ŪDENS” ir izvērtējusi gan SIA /nosaukums – persona A/, gan SIA /nosaukums – persona B/ iesniegtos pārvaldīšanas tiesības apliecinošus dokumentus līguma noslēgšanai par ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanu Dzīvojamai mājai un, pamatojoties uz 2014.gada 5.novembra balsošanas protokolu Nr.1 „Par nekustamā īpašuma /Adrese/ īpašnieku aptauju”, noslēgtajiem Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumiem starp SIA /nosaukums – persona B/ un Dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kā arī SIA /nosaukums – persona B/ iesniegto 2015.gada 3.marta izziņu Nr.49/0303/2, atzinusi SIA /nosaukums – persona B/ kā kopīpašnieku pilnvaroto pārstāvi līguma noslēgšanai. Atbilstoši Noteikumu Nr.298 25.punktam SIA „RĪGAS ŪDENS” ir noslēgusi līgumu Nr.LA00061855 „Par pilsētas ūdensvada un kanalizācijas lietošanu” visai Dzīvojamai mājai ar SIA /nosaukums – persona B/ (parakstīts 2015.gada 20.aprīlī).
8. Regulators šī strīda ietvaros nevērtē jautājumu par Dzīvojamās mājas ūdens ievadu un individuālajiem siltumpunktiem, jo minētais jautājums un strīda dalībnieku viedokļi par Dzīvojamās mājas ūdens ievadu un individuālajiem siltumpunktiem, tostarp, to izbūvi, pārbūvi, skaitu, nav šī strīda priekšmets un ir ietilpstošs dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā.
9. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.² panta otrā daļa satur skaidru definējumu, ka Dzīvojamai mājai sniedzamo pakalpojumu, tostarp sabiedrisko pakalpojumu, līgumu noslēgšanai kopīpašniekiem ir savstarpēji jāvienojas un jāpilnvaro viena persona. Likumdevējs nav paredzējis kopīpašnieku atsevišķām grupām tiesības pilnvarot vairākas personas pakalpojumu līgumu noslēgšanai, bet gan noteicis pienākumu visiem mājas kopīpašniekiem pilnvarot vienu personu, kas visu kopīpašnieku vārdā paraksta pakalpojumu līgumus.
10. Vērtējot Atbildētāju rīcību, izvēloties, ar kuru Dzīvojamās mājas kopīpašnieku pilnvaroto personu slēgt sabiedrisko pakalpojumu līgumu, Regulators secina, ka AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „RĪGAS ŪDENS” ir ņēmuši vērā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturtajā daļā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.² panta otrajā daļā noteikto un ir pārbaudījuši pilnvarojumu, atzīstot, ka sabiedrisko pakalpojumu līgumi par sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšanu Dzīvojamai mājai ir noslēdzami ar kopīpašnieku 2014.gada 5.novembrī organizētās aptaujas rezultātā izvēlēto personu – SIA /nosaukums – persona B/. Regulators nevērtē kopīpašnieku 2014.gada 5.novembrī organizētās aptaujas un tās ietvaros pieņemto lēmumu tiesiskumu, jo normatīvie akti neparedz Regulatoram kompetenci pārbaudīt kopīpašnieku pieņemto lēmumu tiesiskumu, tostarp vērtēt kopīpašnieku balsu vairākuma noteikšanas likumību. Tā kā 2014.gada 5.novembrī organizētā Dzīvojamās mājas kopīpašnieku aptauja ir pamatota ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturto daļu, tad aptaujas ietvaros pieņemtos lēmumus un pašu procedūru par spēkā neesošu, pamatojoties uz kopīpašnieku pieteikumu, var atzīt tiesa. Tiesas kompetencē ir arī izskatīt strīdus par darījuma dalībniekiem un strīdus starp kopīpašniekiem par to tiesībām un pienākumiem saskaņā ar Civillikuma tiesību normām.

11. Šī strīda ietvaros izvērtējot AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „RĪGAS ŪDENS” rīcību, noslēdzot sabiedrisko pakalpojumu līgumus ar SIA /nosaukums – persona B/, Regulators secina, ka pie konkrētajiem strīda faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem Atbildētāju darbībā nav konstatējams Regulatora likuma, tostarp 24.panta pirmās daļas, un regulējamo nozaru speciālo normatīvo aktu pārkāpums. AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „RĪGAS ŪDENS” atbilstoši Regulatora likuma 22.panta pirmajā daļā noteiktajam un saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem nodrošina nepārtrauktus sabiedriskos pakalpojumus visai Dzīvojamai mājai.
12. Regulatora ieskatā, Iesniedzēju atsaukšanās uz bijušo (laika posmā no 1999.gada, kad vēl nebija spēkā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, līdz 2014.gadam) situāciju, ka ir bijuši noslēgti divi līgumi par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē un Dzīvojamās mājas daļai pagalma pusē gan ar SIA „RĪGAS ŪDENS”, gan AS „RĪGAS SILTUMS”, nav pamatots arguments konkrētā strīda izskatīšanā. Šāds Regulatora viedoklis izriet no sekojoša vērtējuma.
 - 12.1. No Līguma par kopīpašuma lietošanas kārtību 1.punkta izriet, ka minētais līgums nosaka apdzīvojamo un neapdzīvojamo telpu lietošanas tiesības. No Līguma par kopīpašuma lietošanas kārtību satura neizriet, ka Dzīvojamā māja ir reāli sadalīta divās daļās – „ielas pusē” un „pagalma pusē”. Tādējādi secināms, ka minētie jēdzieni – Dzīvojamās mājas „ielas puse” un „pagalma puse” – Iesniedzēju paskaidrojumos ir lietoti nosacīti, bet Līgumā par kopīpašuma lietošanas kārtību tie ir lietoti skaidrības nolūkos, lai precizētu, kurā Dzīvojamās mājas pusē atrodas lietošanā nodotās apdzīvojamās un neapdzīvojamās telpas.
 - 12.2. Līguma par kopīpašuma lietošanas kārtību 8.punktā noteikts, ka uz līgumslēdzēju kopīpašumu, kas nav nodots līgumslēdzēju atsevišķā lietošanā, guļošās nastas, apgrūtinājumi un vajadzīgie izdevumi jānes līgumslēdzējiem tādā kārtībā, ko nosaka to kopīgi noslēgtais līgums par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. No Līguma par kopīpašuma lietošanas kārtību izrietošs visu kopīpašnieku kopīgi noslēgts līgums par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, kurā būtu vienošanās par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principiem, kas būtu atšķirīgi no normatīvajos aktos noteiktā, Regulatorā nav iesniegts, no kā secināms, ka šāda līguma nav. Minēto faktu 2015.gada 2.jūlija Regulatora padomes sēdē apstiprināja Kopīpašnieku pārstāvis. Iesniedzēji savos apsvērumos atsaucas uz Līgumu par kopīpašuma lietošanas kārtību, bet Līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību, tostarp tā grozījumi, nesatur Dzīvojamās mājas kopīpašnieku vienošanos par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Tādējādi secināms, ka Dzīvojamās mājas kopīpašnieki nav vienojušies par īpašu, no normatīvajiem aktiem atšķirīgu kārtību, kādā pieņemt 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 (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturtā daļa).
 - 12.3. Līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību nenosaka, kā tiek lietotas un pārvaldītas Dzīvojamās mājas ūdenssaimniecības un siltumapgādes inženierkomunikācijas.
 - 12.4. Līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību ir noslēgts 1994.gada 20.jūlijā, grozījumi tajā izdarīti 1995.gada 10.janvārī. Savukārt likumiskās prasības par dzīvojamo māju pārvaldīšanu ir nodibinātas ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, kas pieņemts 2009.gada 4.jūnijā. Dzīvojamās mājas kopīpašnieki nav pēc Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma spēkā stāšanās pārskatījuši Līguma par kopīpašuma

lietošanas kārtību noteikumu atbilstību Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam un nav noslēguši vienošanos par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumiem.

13. Spēkā esošie tiesību akti neparedz Regulatora kompetenci pieņemt saistošus lēmumus jautājumos, kas saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu, tostarp par daļas kopīpašnieku izvēlētajā Dzīvojamās mājas pārvaldnieka tiesību atzīšanu. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumi ir kopīpašnieku ekskluzīvajā kompetencē ietilpstoši jautājumi, līdz ar to jautājumus, kas saistīti ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp, jautājumu par pārvaldnieku izvēles pamatotību, pēc kopīpašnieku pieteikuma izšķir tiesa.
14. Ņemot vērā šī strīda ietvaros konstatēto un secināto, ka SIA „RĪGAS ŪDENS” un AS „RĪGAS SILTUMS” ir pārbaudījuši spēkā esošos dokumentus par SIA /nosaukums – persona B/ pilnvarojumu, ka starp Dzīvojamās mājas kopīpašniekiem joprojām nav vienprātības par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp pilnvaroto personu, kas ir tiesīga noslēgt līgumus par sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšanu Dzīvojamai mājai, un situācijā, kad Dzīvojamās mājas kopīpašnieki nav izmantojuši savas tiesības minētās domstarpības atrisināt tiesā, lai iegūtu lietā visiem saistošu tiesas spriedumu, vai atsaukuši SIA /nosaukums – persona B/ doto pārvaldīšanas uzdevumu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.¹ panta pirmā daļa), Regulatoram nav tiesiska pamata lemt par SIA „RĪGAS ŪDENS” un AS „RĪGAS SILTUMS” saistošu lēmumu pieņemšanu. Turklāt nedz Regulatora likums, nedz regulējamo nozaru speciālie likumi nenosaka Regulatoram tiesības (kompetenci) lemt par noslēgtu civiltiesisku līgumu spēkā esamību un uzdot sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem pārslēgt jau noslēgtus līgumus. Rodoties strīdam par darījuma pilnību vai daļēju spēkā esamību, darījumu par spēkā neesošu var atzīt tikai tiesa. Tādā gadījumā ieinteresētā persona, t.i. darījuma dalībnieks vai trešā persona, kuras tiesības vai likumiskās intereses tiek vai var tikt skartas, ir tiesīga celt prasību tiesā par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturto daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturto un piekto daļu, 17.¹ panta pirmo daļu, 17.² panta otro daļu, pamatojoties uz Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10.panta pirmo daļu un likuma „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem” 6.panta otro daļu, 7.panta pirmo daļu, 9.panta pirmās daļas 5.punktu, 32.panta pirmo un piekto daļu, 35.¹pantu, 35.⁴ panta pirmo un trešo daļu,

padome nolemj:

1. noraidīt Iesniedzēju prasību atzīt pārvaldnieka SIA /nosaukums – persona A/ tiesības noslēgt ar AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „RĪGAS ŪDENS” līgumus par sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē;
2. noraidīt Iesniedzēju prasību uzlikt par pienākumu AS „RĪGAS SILTUMS” izbeigt ar SIA /nosaukums – persona B/ 2015.gada 3.martā noslēgto līgumu Nr.43006899 (80969/84969) par siltumenerģijas piegādi un lietošanu Dzīvojamās mājas daļai ielas pusē, kuras pārvaldīšana nodota SIA /nosaukums – persona A/.

Saskaņā ar likuma „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem” 35.⁴ panta ceturto daļu, ja strīdā iesaistītā puse nav apmierināta ar Regulatora lēmumu par strīda izskatīšanu, tā ar prasības pieteikumu par strīda priekšmetu ir tiesīga vērsties tiesā vai šķīrējtiesā

Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā 30 dienu laikā no dienas, kad pieņemts lēmums par strīda izskatīšanu, un tiesa vai šķīrējtiesa šādu strīdu izskata pēc būtības.

Lēmums stājas likumīgā spēkā atbilstoši likuma „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem” 35.⁴ panta sestajā un septītajā daļā noteiktajam.

Priekšsēdētājs

V.Lokenbahs