**Kopības lēmums izlemt noteiktus jautājumus dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē**

Dzīvokļu īpašnieku kopības izvēle par labu noteiktu vai visu tās kompetencē esošo jautājumu izlemšanai kopsapulcē var norādīt uz kopības vēlmi efektīvāk nodrošināt dzīvokļu īpašnieku tiesības uz līdzdalību kopības lēmumu pieņemšanā.

Jautājuma izlemšana kopsapulcē nodrošina ne tikai dzīvokļu īpašnieku balsošanas tiesību īstenošanu, bet tā var nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašniekiem iegūt plašāku informāciju par izlemjamo jautājumu. Lēmumu projektu apspriešana kopsapulcē sniedz arī iespēju uzklausīt un apspriest citu dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieka viedokļus par izlemjamo jautājumu. Tāpat kopsapulce sniedz iespēju paust savu viedokli. Šāda kopsapulces dalībnieku domapmaiņa var ietekmēt katra dzīvokļa īpašnieka viedokli par izlemjamo jautājumu un attiecīgi ietekmēt kopības gribas izteikuma veidošanos.

**Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procesuālo pārkāpumu vērtēšana**

Ne katrs Dzīvokļa īpašuma likuma pārkāpums uzskatāms par pietiekamu pamatu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanai par spēkā neesošu. Vērtējot konkrētās lietas apstākļus, tiesai jākonstatē arī šādu pārkāpumu būtiskums un to negatīvā ietekme uz balsošanas rezultātu. Apgalvošanas un pierādīšanas nasta par to, ka procesuālais pārkāpums nav ietekmējis balsošanas rezultātu, gulstas uz prāvniekiem, pret kuriem vērsta prasība par lēmuma apstrīdēšanu.

Ja būtiski aizskartas dzīvokļa īpašnieka tiesības uz līdzdalību kopības lēmuma pieņemšanā, tiesai nav nepieciešams konstatēt, vai šāds procesuālais pārkāpums ir ietekmējis balsošanas rezultātu.

**Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu daļēja spēkā esība**

Kopības kā personu apvienības lēmumi ir daudzpusēji tiesiski darījumi, un to daļēja spēkā esība ir iespējama tad, ja spēku saglabā tie noteikumi, kuri ietver darījuma būtiskās sastāvdaļas. Ja vairāki dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi pēc būtības veido vienotu lēmumu, no kuriem atsevišķi lēmumi atzīstami par spēkā neesošiem, vai lēmums atzīstams par spēkā neesošu daļā, tad tiesai vispirms jāizvērtē, vai lēmums var palikt spēkā daļā. Ja lēmuma daļēja spēkā esība ir iespējama, tad tiesai turpmāk jāizvērtē, vai kopība būtu pieņēmusi lēmumu, ja tā lemtu vienīgi par lēmuma daļu, kuru tiesa uzskata par tiesiski pieņemtu.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2025. gada 29. aprīļa**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C29248222, SKC‑154/2025**

ECLI:LV:AT:2025:0429.C29248222.38.S

Senāts šādā sastāvā: senators referents Aldis Laviņš, senatori Intars Bisters un Erlens Kalniņš

izskatīja rakstveida procesā [pers. A], biedrības „Riepnieki”, [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F], [pers. G], [pers. H], [pers. I], [pers. J], dzīvojamās mājas [adrese A] (pirms nosaukuma maiņas – [adrese]) dzīvokļu īpašnieku kopības kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 30. janvāra spriedumu civillietā [pers. K], [pers. L], [pers. M], [pers. N], [pers. O], [pers. P] un [pers. R] prasībā pret [pers. S], [pers. B], [pers. T], [pers. U], [pers. V], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. Z], [pers. A], [pers. F], [pers. Č], [pers. Ē], [pers. Ģ], [pers. G], [pers. H] (*[pers. H]*), [pers. I], [pers. Ī], [pers. J], [pers. Ķ], [pers. Ļ], [pers. Ņ], [pers. Š], [pers. Ū] (*[pers. Ū]*), [pers. Ž], [pers. AA], [pers. A], biedrību „Riepnieki”, SIA „NĪA Nami” un dzīvojamās mājas [adrese A], dzīvokļu īpašnieku kopību par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma, pārvaldīšanas līguma un nodošanas-pieņemšanas akta atzīšanu par spēkā neesošiem.

**Aprakstošā daļa**

[1] Prasītāji, būdami dzīvokļu īpašnieki dzīvojamajā mājā [adrese A] (turpmāk – Dzīvojamā māja), cēluši tiesā prasību pret dzīvokļu īpašniekiem, kas balsoja „par” apstrīdētajiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem, iepriekšējo Dzīvojamās mājas pārvaldnieci biedrību „Riepnieki” un SIA „NĪA Nami” (pirms puses procesuālo tiesību pārņemšanas – SIA „VOTUM+”), kura ar vienu no apstrīdētajiem lēmumiem iecelta par dzīvojamās mājas jauno pārvaldnieci, kā arī pret Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību (turpmāk arī – Kopība) par Kopības pieņemto lēmumu, noslēgtā pārvaldīšanas līguma un nodošanas-pieņemšanas akta atzīšanu par spēkā neesošiem.

Prasības pieteikumā norādīts šāds pamatojums.

[1.1] Biedrība „Riepnieki” ar atbildētājiem 2015. gada 1. novembrī noslēdza Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (*lietas 1. sējuma 103.–110. lapa*), kurā paredzēja, ka uzdoto saistību izpildei biedrība „Riepnieki” algos profesionālu pārvaldnieku. Biedrībai „Riepnieki” ar Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku 2015. gada 17. septembra kopsapulces protokola Nr. 2/15 lēmumu Nr. 5.1. (*lietas 1. sējuma 88.–94. lapa*) uzdots veikt Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu. Savukārt ar lēmumu Nr. 7 noteikts, ka Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas apstiprināšana izlemjama divās sapulcēs: dzīvokļu īpašnieku kopības sapulcē un biedrības „Riepnieki” biedru sapulcē. Tāpat dzīvokļu īpašnieku kopība noteica, ka gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei nav kvoruma, lēmumus par minētajiem jautājumiem pieņem biedrības biedru sapulce saskaņā ar biedrības statūtiem.

Biedrība „Riepnieki” ar SIA „NĪA Nami” 2015. gada 1. oktobrī noslēdza pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, kurā puses vienojās, ka SIA „NĪA Nami” sniegs pakalpojumus, kas saistīti ar Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu par samaksu (*lietas 1. sējuma 111.–119. lapa*).

Biedrība „Riepnieki” 2020. gada 7. novembrī nosūtīja visiem Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem aptaujas lapu ar SIA „NĪA Nami” apsaimniekošanas pakalpojumu piedāvājumu un pārvaldīšanas līguma projektu, lūdzot dzīvokļu īpašniekus nolemt uzdot mājas pārvaldīšanu SIA „NĪA Nami”. Savukārt 2020. gada 8. decembrī biedrība „Riepnieki” nosūtīja prasītājiem aptaujas balsošanas rezultātu protokolu Nr. l‑BP/2020 (turpmāk – Aptaujas protokols), no kura izriet, ka pieņemti šādi četri lēmumi, „par” balsojot 27, bet „pret” 21 no 48 dzīvokļu īpašniekiem:

1) uzdot SIA „NĪA Nami” veikt Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ar tiesībām pārstāvēt dzīvokļu īpašniekus un veikt visas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. pantā paredzētās darbības, saistībā ar minēto dzīvokļu īpašnieku vārdā parakstīt līgumus, vienošanās ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem un citus dokumentus, rīkoties dzīvokļu īpašnieku vārdā un noslēgt ar dzīvokļu īpašniekiem Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar noteikumu, ka dzīvokļu īpašnieku maksājumi un norēķini ar pakalpojumu sniedzējiem un citu izdevumu maksājumi tiks veikti atsevišķi atvērtā kontā (turpmāk – lēmums Nr. 1);

2) apstiprināt pārvaldīšanas maksu par dzīvokļa kopējo platību 0,32 *euro*/m2 mēnesī (turpmāk – lēmums Nr. 2);

3) apstiprināt rezerves fondu neparedzētiem izdevumiem, ārkārtas gadījumiem un uzkrājumiem kreditoriem, nosakot maksu par dzīvokļa kopējo platību 0,05 *euro*/m2 mēnesī (turpmāk – lēmums Nr. 3);

4) apstiprināt mājas uzkrājumu fondu par dzīvokļa kopējo platību 0,10 *euro*/m2 mēnesī (turpmāk – lēmums Nr. 4).

[1.2] Starp Kopību un SIA „NĪA Nami” 2020. gada 26. novembrī noslēgts Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums (turpmāk – Pārvaldīšanas līgums).

[1.3] Biedrība „Riepnieki” nodeva Dzīvojamās mājas kopīpašuma esošās daļas pārvaldīšanas tiesības un mājas lietu SIA „NĪA Nami” ar 2021. gada 4. janvāra nodošanas-pieņemšanas aktu (turpmāk – Nodošanas-pieņemšanas akts).

[1.4] Prasītāji lūguši tiesu atzīt par spēkā neesošiem lēmumus Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Pārvaldīšanas līgumu un Nodošanas-pieņemšanas aktu, kā arī piedzīt solidāri no atbildētājiem prasītāja [pers. K] labā visus tiesāšanās izdevumus.

[1.5] Pamatojot prasījumu par lēmuma Nr. 1 atzīšanu par spēkā neesošu, prasītāji norādījuši, ka lēmuma par Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 4. punktā norādītajiem jautājumiem pieņemšanai nepieciešams, lai „par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem. Dzīvojamā māja sadalīta 48 dzīvokļu īpašumos, tātad, lai pieņemtu lēmumu par pilnvarojuma došanu, bija nepieciešams, lai „par” nobalsotu 32 dzīvokļu īpašnieki, tomēr lēmums ticis pieņemts ar 27 dzīvokļu īpašnieku atbalstu.

Prasītāju ieskatā, ja lēmums Nr. 1 atzīstams par spēkā neesošu, tad lēmums Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4, kuros noteiktais pārvaldīšanas izdevumu apmērs ir atkarīgs un nenodalāmi saistīts ar lēmumu Nr. 1, arī atzīstami par spēkā neesošiem.

[1.6] Attiecībā uz Pārvaldīšanas līguma atzīšanu par spēkā neesošu prasības pieteikumā norādīts, ka, atzīstot lēmumu Nr. 1 par spēkā neesošu, arī Pārvaldīšanas līgums ir atzīstams par spēkā neesošu, jo tas ir noslēgts bez Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta otrajā daļā minētā Kopības lēmuma.

[1.7] Prasītāji lūdz atzīt Nodošanas-pieņemšanas aktu par spēkā neesošu no parakstīšanas brīža, jo SIA „NĪA Nami” parakstījusi Nodošanas-pieņemšanas aktu dzīvokļu īpašnieku vārdā, pamatojoties uz lēmumā Nr. 1 izsniegto pilnvarojumu. Atzīstot lēmumu Nr. 1 par spēkā neesošu no pieņemšanas brīža, arī Nodošanas-pieņemšanas akts atzīstams par spēkā neesošu.

[1.8] Prasība pamatota ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2. pantu, 10. pantu, 11. panta pirmo daļu, 12. pantu, 14. pantu un 16. pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otro daļu, 11. pantu, 16. pantu, 17. pantu, 18. panta ceturto daļu un 20. panta pirmo daļu, Civillikuma 1404., 1405., 1415., 1434., 2295., 2301., 2304., 2346. un 2391. pantu.

[1.9] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2022. gada 27. maija lēmumu atbildētāja SIA „VOTUM+” aizstāta ar tās tiesību pārņēmēju SIA „NĪA Nami”.

[2] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 8. marta spriedumu prasība apmierināta pilnībā.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[2.1] Lēmums Nr. 1 atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 4. punktā norādītajiem jautājumiem, jo ietver pilnvarojuma došanu SIA „NĪA Nami”, savukārt lēmumi Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 9. punktā norādītajiem jautājumiem.

Ievērojot, ka dzīvokļu īpašnieku aptaujā „par” lēmumu Nr. 1 nobalsoja mazāk nekā divas trešdaļas no dzīvokļu īpašnieku kopskaita, lēmums Nr. 1 ir atzīstams par spēkā neesošu kvoruma trūkuma dēļ.

Aptaujas rezultātā, pieņemot lēmumu Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 un apstiprinot Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu un maksāšanas kārtību, tikusi pārkāpta Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku 2015. gada 17. septembra kopsapulces protokola Nr. 2/15 lēmumā Nr. 7 noteiktā kārtība, jo lēmumi pieņemti aptaujas veidā.

Ievērojot norādīto, kā arī to, ka ar lēmumiem Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 izlemtie jautājumi ir tieši pakāroti par spēkā neesošu atzīstamajam lēmumam Nr. 1, arī lēmumi Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 atzīstami par spēkā neesošiem no to pieņemšanas brīža.

[2.2] Ņemot vērā, ka lēmums Nr. 1, uz kura pamata noslēgts Pārvaldīšanas līgums, atzīstams par spēkā neesošu, konstatējams, ka Kopība nav vienojusies par pārvaldīšanas līguma noslēgšanu ar SIA „NĪA Nami”, tāpēc Pārvaldīšanas līgums atzīstams par spēkā neesošu.

Papildus norādāms uz apstākļiem, kas būtu par pamatu Pārvaldīšanas līguma atzīšanai par spēkā neesošu, ja lēmums Nr. 1 būtu pieņemts, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta septīto daļu (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2021. gada 2. februārim*), proti, Pārvaldīšanas līgums ir noslēgts, neievērojot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2panta otro daļu, t. i., Pārvaldīšanas līgumu Kopības vārdā ir parakstījuši 26 dzīvokļu īpašnieki, nevis Kopības pilnvarots pārstāvis.

[2.3] Atzīstot Pārvaldīšanas līgumu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, arī Nodošanas-pieņemšanas akts atzīstams par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža.

[3] Par pirmās instances tiesas spriedumu apelācijas sūdzību iesnieguši atbildētāji [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. Z], [pers. Ā], [pers. F], [pers. G], [pers. H], [pers. I], [pers. J], [pers. Ņ], [pers. AA], [pers. AB], biedrība „Riepnieki”, SIA „NĪA Nami”, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētāju apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesa ar 2024. gada 30. janvāra spriedumu (ņemot vērā ar 2024. gada 3. aprīļa lēmumu izdarīto spriedumā pieļautās pārrakstīšanās kļūdas labojumu) izbeigusi tiesvedību attiecībā uz tiem prasītājiem, kuri saskaņā ar tiesas konstatēto nokavējuši termiņu prasības celšanai, savukārt pārējā daļā prasību apmierinājusi pilnībā, atzīstot par spēkā neesošiem lēmumus Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Pārvaldīšanas līgumu un Nodošanas-pieņemšanas aktu, piedzenot no atbildētājiem prasītāja [pers. K] labā visus tiesāšanās izdevumus.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[4.1] Tiesvedība [pers. M], [pers. N], [pers. O], [pers. P], [pers. R] prasībā pret atbildētājiem izbeidzama, pamatojoties uz to, ka minētie prasītāji nokavējuši Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturtajā daļā noteikto prasības celšanas termiņu.

[4.2] Apgabaltiesa pilnībā pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai, uzskatot šajā sprieduma ietverto pamatojumu par pareizu un pietiekamu.

[4.3] No Aptaujas protokola secināms, ka „par” balsojušo dzīvokļu īpašnieku mērķis ir bijis nodot Dzīvojamo māju pārvaldnieka pārvaldīšanā, deleģējot tam visas pārvaldīšanas darbības, tostarp pārstāvēt dzīvokļu īpašniekus attiecībās ar trešajām personām, slēgt ar tām līgumus u. tml.

Pārvaldīšanas uzdevuma došana pati par sevi nerada pārvaldniekam tiesības pārstāvēt dzīvokļu īpašniekus darījumu slēgšanā ar trešajām personām, tostarp ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 1. punkta „b” apakšpunktu, 17.2panta pirmo un otro daļu, atzīstams, ka līgumu par Dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu pārvaldnieks var slēgt vienīgi tad, ja ir saņēmis atbilstošu pilnvarojumu, kas izdots, pamatojoties uz likumā noteiktā kārtībā pieņemtu dzīvokļu īpašnieku lēmumu.

[4.4] Lēmumi Nr. 2., Nr. 3., Nr. 4 ir pieņemti, pārkāpjot Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku 2015. gada 17. septembra kopsapulces protokola Nr. 2/15 lēmumā Nr. 7 noteikto kārtību par pārvaldīšanas izdevumu noteikšanu. Tā kā dzīvokļu īpašnieki bija noteikuši, ka jautājumi par pārvaldīšanas izdevumu noteikšanu ir izlemjami dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, nevis aptaujas veidā, pieņemtie lēmumi Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 atzīstami par spēkā neesošiem, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturto daļu. Turklāt šie lēmumi izriet no lēmuma Nr. 1, kas nozīmē, ka atbildētāji paši šos lēmumus uzskata par savstarpēji saistītiem. Tāpēc lēmumi Nr. 2., Nr. 3., Nr. 4 nevar būt spēkā, ja spēkā nav lēmums Nr. 1.

[4.5] Pārvaldīšanas līguma noslēgšana starp dzīvokļu īpašniekiem un SIA „NĪA Nami” izriet no lēmuma Nr. 1. Ņemot vērā, ka lēmums Nr. 1 atzīstams par spēkā neesošu, spēkā nevar būt arī uz šī lēmuma pamata noslēgtais Pārvaldīšanas līgums.

[4.6] Ņemot vērā, ka Nodošanas-pieņemšanas akts saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta pirmo daļu ir Pārvaldīšanas līguma neatņemama sastāvdaļa, tas nevar būt spēkā, ja nav spēkā Pārvaldīšanas līgums.

[5] Par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 30. janvāra spriedumu atbildētāji [pers. AB], biedrība „Riepnieki”, [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F, [pers. G], [pers. H], [pers. I], [pers. J] un Kopība iesnieguši kasācijas sūdzību, kurā lūguši atcelt pārsūdzēto spriedumu un nodot civillietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Apgabaltiesas spriedumā izdarītie secinājumi par to, ka lēmuma Nr. 1 pieņemšanai nepieciešams, lai „par” nobalso vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašniekiem, ir pretēji tiesu praksei un Senāta atziņām līdzīgās lietās. Lēmuma pieņemšanai par pārvaldīšanas uzdevumu došanu, pat ja tas ietver pilnvarojumu pārvaldniekam slēgt pakalpojumu līgumus kopības vārdā, ir pietiekami, ja „par” balso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašniekiem.

[5.2] Attiecībā uz Kopības pieņemto lēmumu par pārvaldīšanas uzdevuma došanu apgabaltiesa ir nepamatoti piemērojusi Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 4. punktu un 17. panta septīto daļu. Tiesai bija jāpiemēro Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 8. punkts, šā panta trešā daļa, kā arī 17. panta devītā daļa.

Attiecībā uz lēmumiem Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 apgabaltiesa ir nepareizi piemērojusi Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta ceturto daļu. Ne pirmās instances tiesas, ne apelācijas instances tiesas spriedumā dzīvokļu īpašnieku 2015. gada 17. septembra kopsapulces protokola Nr. 2/15 lēmums Nr. 7 nav analizēts, proti, nav noskaidrots, vai Kopība ir izteikusi gribu noteikt pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas citādu kārtību, nekā to paredz normatīvais regulējums. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta otro daļu kopība var par tās kompetencē esošajiem jautājumiem pieņemt lēmumus dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā, kā arī citādi savstarpēji vienojoties. Iztulkojot iepriekšminēto Kopības lēmumu gramatiski, secināms, ka lēmums par pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību Kopībai jāpieņem tās sapulcē, kas atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta pirmajai un otrajai daļai ir gan dzīvokļu īpašnieku sapulce, gan dzīvokļu īpašnieku aptauja.

[6] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību prasītāji [pers. K] un [pers. L] norādījuši argumentus, kuru dēļ viņi uzskata kasācijas sūdzību par nepamatotu, bet apelācijas instances tiesas spriedumu – par tiesisku un pamatotu.

**Motīvu daļa**

[7] Pārbaudījis spriedumu attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 30. janvāra spriedums ir atceļams turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[8] Izskatāmajā lietā Senātam vispirms jāatbild uz jautājumu, vai lēmums Nr. 1, ar kuru Kopība uzdevusi veikt Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, vienlaikus pilnvarojot slēgt pakalpojumu līgumus, ir uzskatāms par pieņemtu un attiecīgi ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja „par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no Dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

[8.1] Lietā nodibināts, ka ar lēmumu Nr. 1 Kopība ir uzdevusi SIA „NĪA Nami” īstenot Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības un iecēlusi šo kapitālsabiedrību par Dzīvojamās mājas pārvaldnieku, piešķirot tai tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā parakstīt līgumus un vienošanās ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem. Apstrīdētie lēmumi Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 ir pieņemti aptaujas veidā, „par” nododot 27 balsis, bet „pret” nododot 21 balsi no kopumā 48 balsīm, proti, dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no Dzīvojamā mājā esošajiem 48 dzīvokļu īpašumiem, ir atbalstījuši apstrīdēto lēmumu pieņemšanu.

Prasītāji pauduši viedokli, kuru apstiprinājusi pirmās instances tiesa un apgabaltiesa, ka papildus pārvaldīšanas uzdevuma uzticēšanai Kopība ir devusi SIA „NĪA Nami” arī pilnvarojumu, par ko, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta septīto daļu (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2021. gada 2. februārim*), „par” bija jānobalso dzīvokļu īpašniekiem, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem.

[8.2] Līdzīgs tiesību jautājums jau risināts Senāta 2024. gada 18. decembra rīcības sēdes lēmumā lietā Nr. SKC-797/2024, ECLI:LV:AT:2024:1218.C30378921.10.L, kurā atzīts, ka pārvaldīšanas uzdevuma došana jau ietver pilnvarojumu pārvaldniekam pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību visos jautājumos, kas saistīti ar pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, ciktāl likums nenosaka šādas pārstāvības ierobežojumus. Pretēji šajā lietā apgabaltiesas secinātajam, ka pārvaldīšanas pakalpojums nozīmē vien dzīvojamās mājas tehnisko apsaimniekošanu, Senāts ir atzinis, ka pārvaldīšanas pakalpojuma būtība ir likumā un dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajās robežās atvietot dzīvojamās mājas īpašnieku, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu un uzlabošanu, tostarp pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar trešajām personām, lai šo uzdevumu pienācīgi izpildītu (sk. *Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019, ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S, 11.4.5. punktu, 2024. gada 18. decembra rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-797/2024, ECLI:LV:AT:2024:1218.C30378921.10.L, 3.2.4. punktu*). Noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, pārvaldnieks kļūst par dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvi ar tiesībām pārstāvēt dzīvokļu īpašniekus darījumu slēgšanā ar trešajām personām, tostarp ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Tādējādi Senāts nevar piekrist apgabaltiesas secinājumam, ka lēmuma Nr. 1 pieņemšanai saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 4. punktu un 17. panta septīto daļu bija nepieciešams, lai „par” nobalsotu dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem. Proti, apgabaltiesa, vērtējot lēmuma Nr. 1 tiesiskumu, uz tās konstatētajiem lietas apstākļiem nepareizi attiecinājusi Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 4. punktu un 17. panta septīto daļu (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2021. gada 2. februārim*), kas ir pamats sprieduma atcelšanai daļā par lēmuma Nr. 1 atzīšanu par spēkā neesošu.

Vienlaikus Senāts vērš uzmanību, ka, atkārtoti izvērtējot lēmuma Nr. 1 spēkā esību, apgabaltiesai jāizvērtē tās iespējamais kopsakars ar lēmumu Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 spēkā esību (sk. *šā sprieduma 9.3. punktu*).

[8.3] Pārvaldīšanas līgums atzīts par spēkā neesošu, pamatojoties uz to, ka lēmums Nr. 1 atzīts par spēkā neesošu, savukārt Nodošanas-pieņemšanas akts atzīts par spēkā neesošu, jo Pārvaldīšanas līgums atzīts par spēkā neesošu.

Līdz ar to, ja apgabaltiesa, atkārtoti izskatot prasījumu par lēmuma Nr. 1 atzīšanu par spēkā neesošu, secinās, ka apstrīdētais lēmums ir atzīstams par spēkā esošu, tai no jauna jāizvērtē arī Pārvaldīšanas līguma un Nodošanas-pieņemšanas akta spēkā esība.

[9] Senātam kasācijas kārtībā ir jāpārbauda pārsūdzētais spriedums arī daļā par apstrīdēto lēmumu Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 atzīšanu par spēkā neesošiem.

[9.1] Ar Kopības 2015. gada 17. septembra lēmumu Nr. 7 noteikts, ka Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas apstiprināšana izlemjama divās sapulcēs: dzīvokļu īpašnieku kopības sapulcē un biedrības „Riepnieki” biedru sapulcē (*lietas 1. sējuma 88.–94. lapa*). Senāts pievienojas apgabaltiesas secinājumam, ka 2015. gada 17. septembra lēmuma Nr. 7 būtība bija noteikt kārtību, kādā izlemjami jautājumi par pārvaldīšanas izdevumu noteikšanu.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 9. punkts paredz, ka jautājuma par pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas kārtību izlemšana ir vienīgi dzīvokļu īpašnieku kompetencē. Savukārt šā likuma 18. panta ceturtā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt, kuri jautājumi izlemjami tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. Visbeidzot, šā likuma 20. panta pirmā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

Noskaidrojot iepriekšminētā normatīva regulējuma jēgu un mērķi, ņemams vērā, ka jautājuma izlemšana kopsapulcē nodrošina ne tikai dzīvokļu īpašnieku balsošanas tiesību īstenošanu, kas ir nodrošināta arī likuma noteikumiem atbilstoši rīkotā aptaujas procedūrā, bet tā var nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašniekiem iegūt plašāku informāciju par izlemjamo jautājumu. Lēmumu projektu apspriešana kopsapulcē sniedz arī iespēju uzklausīt un apspriest citu dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieka viedokļus par izlemjamo jautājumu. Tāpat kopsapulce sniedz iespēju paust savu viedokli par izlemjamo jautājumu. Šāda kopsapulces dalībnieku domapmaiņa var ietekmēt katra dzīvokļa īpašnieka viedokli par izlemjamo jautājumu un attiecīgi ietekmēt kopības gribas izteikuma veidošanos. Tādēļ kopības izvēle par labu noteiktu vai visu tās kompetencē esošo jautājumu izlemšanai kopsapulcē var norādīt uz kopības vēlmi efektīvāk nodrošināt dzīvokļu īpašnieku tiesības uz līdzdalību kopības lēmumu pieņemšanā. Vienlaikus atkāpes no kopības noteiktās lēmumu pieņemšanas kārtības nav vērtējamas formāli, bet gan pēc būtības noskaidrojot, vai šādas atkāpes varēja konkrētajā situācijā ietekmēt kopības gribas izteikuma veidošanos.

Senātam nav pamata apšaubīt apgabaltiesas izdarīto secinājumu, ka ar Kopības 2015. gada 17. septembra lēmumu Nr. 7 Kopība ir izteikusi gribu jautājumu par pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību turpmāk izlemt Kopības kopsapulcē un biedrības „Riepnieki” sapulcē. Šādu pamatu nedod arī kasācijas sūdzībā norādītais, ka minētajā lēmumā netika lietots termins „kopsapulce”, kā norādīts apgabaltiesas spriedumā, bet gan termins „sapulce”. Dzīvokļa īpašuma likums nenoteic, ka šā likuma 18. panta otrajā daļā minētie lēmumu pieņemšanas veidi būtu uzskatāmi par dzīvokļu īpašnieku sapulces lēmumiem. Kasācijas sūdzībā arī nav lietas apstākļos balstītu argumentu, ka šādā nozīmē šo terminu būtu lietojusi Kopība. Turklāt iepriekšminētajā lēmumā ietvertais par rīcību gadījumā, kad Kopības sapulcei nav kvoruma, norāda uz to, ka runa ir tieši par kopsapulci, nevis aptauju, kurā atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otrajai daļai atbildes nesniegšana uzskatāma par balsošanu „pret” lēmumu.

[9.2] Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturtajai daļai tiesa var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem. Senāts ir atzinis, ka ne katrs Dzīvokļa īpašuma likuma pārkāpums uzskatāms par pietiekamu pamatu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanai par spēkā neesošu. Vērtējot konkrētās lietas apstākļus, tiesai jākonstatē arī šādu pārkāpumu būtiskums un to negatīvā ietekme uz balsošanas rezultātu (sk. *Senāta 2021. gada 15. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-744/2021, ECLI:LV:AT:2021:0615.C33595818.14.S, 4.2. punktu*). Apgalvošanas un pierādīšanas nasta par to, ka procesuālais pārkāpums nav ietekmējis balsošanas rezultātu, gulstas uz prāvniekiem, pret kuriem vērsta prasība par lēmuma apstrīdēšanu.

Savukārt tādu procesuālo pārkāpumu gadījumos, kad tiek būtiski aizskartas dzīvokļa īpašnieka tiesības uz līdzdalību kopības lēmuma pieņemšanā, nav jākonstatē, vai šāds procesuālais pārkāpums ir ietekmējis balsošanas rezultātu (sal. *Senāta 2024. gada 28. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-994/2024, ECLI:LV:AT:2024:1128.C75013424.7.S, 7. punktu un tā apakšpunktus*).

Izskatāmajā lietā tiesai jāpārbauda, vai izvēlētais strīdus lēmumu Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 pieņemšanas veids (lēmuma pieņemšana aptaujas veidā), kas neatbilda Kopības iepriekš noteiktajam šādu lēmumu pieņemšanas veidam (lēmuma pieņemšana kopsapulcē), varēja ietekmēt balsošanas rezultātu, tostarp ņemot vērā iepriekš minētos apsvērumus par kopsapulces procedūras atšķirībām no aptaujas procedūras (sk. *šā sprieduma 9.1. punktu*), kas izvērtējamas kopsakarā ar citiem lietas apstākļiem.

[9.3] Lai arī Kopība formāli ir pieņēmusi četrus patstāvīgus lēmumus, izvērtējot to spēkā esību, tiesai jāvērtē arī to iespējamais kopsakars, it īpaši ņemot vērā, ka lēmums Nr. 1, ar kuru uzdots pārvaldīšanas uzdevums, pieņemts, aptaujas procedūras ietvaros dzīvokļu īpašniekiem saņemot Pārvaldīšanas līguma projektu, kas ietvēra gan ar lēmumu Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 apstiprinātās maksas, gan noteica turpmāku pārvaldīšanas maksas noteikšanas kārtību (sk*. Pārvaldīšanas līguma 5. un 6. punktu, it īpaši 5.1., 5.2., 5.8. un 6.1. punktu*).

Ja vairāki kopības lēmumi pēc būtības veido vienotu lēmumu, no kuriem atsevišķi lēmumi atzīstami par spēkā neesošiem, vai lēmums atzīstams par spēkā neesošu daļā, tad tiesai vispirms jāizvērtē, vai lēmums var palikt spēkā daļā. Kā norādīts tiesību doktrīnā, tiesiska darījuma daļēja spēkā esība ir iespējama tad, ja spēku saglabā tie noteikumi, kuri ietver darījuma būtiskās sastāvdaļas (sk. *Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 187. lpp.*). Minētā atziņa attiecināma arī uz kopības kā personu apvienības lēmumiem, kas ir daudzpusēji tiesiski darījumi.

Ja lēmuma daļēja spēkā esība ir iespējama, tad tiesai turpmāk jāizvērtē, vai kopība būtu pieņēmusi lēmumu, ja tā lemtu vienīgi par lēmuma daļu, kuru tiesa uzskata par tiesiski pieņemtu.

[9.4] Tādējādi apgabaltiesa ir nepareizi piemērojusi Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturto daļu, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[10] Vienlaikus Senāts vērš uzmanību uz izskatāmajā lietā konstatēto, ka dzīvokļu īpašnieku aptauju biedrība „Riepnieki” veica laikā no 2020. gada 7. novembra līdz 2020. gada 22. novembrim. Savukārt ar Ministru kabineta 2020. gada 6. novembra rīkojuma Nr. 655 „Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu” 1. punktu visā valsts teritorijā bija izsludināta ārkārtējā situācija no 2020. gada 9. novembra līdz 2021. gada 6. aprīlim, aizliedzot privātus un publiskus pasākumus un pulcēšanos.

Apgabaltiesa, konstatējot, ka lēmumi Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 4 pieņemti, pārkāpjot Kopības noteikto kārtību par pārvaldīšanas izdevumu noteikšanu, nav sniegusi vērtējumu tam, vai dzīvokļu īpašnieku kopsapulci bija iespējams sasaukt atbilstoši tobrīd spēkā esošo normatīvo aktu prasībām kopsakarā ar visas sabiedrības, tostarp dzīvokļu īpašnieku, veselības un drošības interešu apdraudējumu.

[11] Ievērojot visu iepriekš norādīto, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 30. janvāra spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

[12] Tā kā pārsūdzētais spriedums tiek atcelts, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu [pers. AB] atmaksājama drošības nauda 300 *euro*.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 30. janvāra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atmaksāt [pers. AB] drošības naudu 300 *euro* (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.