**1. Dzīvokļu īpašnieku kopība kā īpaša veida tiesību subjekts**

1.1. Dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā (JUDIKATŪRAS MAIŅA).

1.2. Tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, piemēram, slēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, un atsevišķos gadījumos arī tiesiskajās attiecībās, kas pastāv dzīvokļu īpašnieku kopības ietvaros, visu dzīvokļu īpašnieku interesēs rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība kā tiesību subjekts, ciktāl šādas tiesiskās attiecības attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

**2. Atbildība par dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām**

2.1. Par dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām pret trešajām personām parasti atbild pati kopība ar savu mantu. Kopības mantas nepietiekamības gadījumā katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums līdzdarboties kopības lēmumu pieņemšanā un sniegt nepieciešamo finansiālo ieguldījumu, lai nodrošinātu iespēju kopībai izpildīt savas saistības pret trešajām personām.

2.2. Ja dzīvokļa īpašnieks neizpilda vai nepienācīgi izpilda lojalitātes pienākumu pret dzīvokļu īpašnieku kopību, tas ir pamats ar šo neizpildi vai nepienācīgo izpildi radīto zaudējumu atlīdzināšanas prasībai pret attiecīgo dzīvokļa īpašnieku. Katrs dzīvokļu īpašnieks atbild dzīvokļu īpašnieku kopībai proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam (attiecīgās kopīpašuma daļas apmēram).

2.3. Likumā noteiktajos gadījumos dzīvokļu īpašnieki kā kopības biedri ir personiski (tieši) atbildīgi par kopības saistībām pret trešajām personām. Šādos gadījumos trešajām personām prasība primāri jāceļ pret personiski atbildīgo dzīvokļa īpašnieku. Arī šajā gadījumā atsevišķā dzīvokļa īpašnieks neatbild solidāri ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet tikai par tām kopības saistībām (to daļu), kuru neizpilde izriet no konkrētā dzīvokļa īpašnieka pienākuma neizpildes.

**3. Dzīvojamās mājas pārvaldnieka atbildība par parādu piedziņu un rīcību ar kopības mantu**

3.1. Ikvienam pārvaldniekam kā krietnam un kārtīgam pārvaldniekam nekavējoši jāuzsāk nepieciešamās darbības pārvaldīšanas izdevumu parāda atgūšanai, nepieļaujot tā nesamērīgu uzkrāšanos un tādējādi kaitējuma nodarīšanu dzīvokļa īpašnieku kopības likumīgajām interesēm. Minētā pienākuma neizpilde ir pamats pārvaldnieka atbildībai pret kopību.

3.2. Rīkojoties ar krietna un kārtīga pārvaldnieka rūpību, pārvaldniekam katras dzīvokļu īpašnieku kopības līdzekļi ir jāglabā nošķirti, piemēram, atsevišķā kopības noguldījumu kontā kredītiestādē, turklāt tādā veidā, kas pēc iespējas samazina to zaudēšanas risku, piemēram, pārvaldnieka vai kredītiestādes maksātnespējas gadījumā.

**4. Pārvaldīšanas izdevumu piedziņas prasījumiem piemērojamie noilguma termiņi**

4.1. Dzīvojamās mājas pārvaldnieka kā pakalpojuma sniedzēja (komersanta) prasījumiem samaksāt atlīdzību par veiktajām dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām pret dzīvokļu īpašnieku kopību kā pakalpojumu saņēmēju vai personiski atbildīgo dzīvokļa īpašnieku ir piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilguma termiņš. Šāds noilguma termiņš ir piemērojams arī citu dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu sniedzēju (komersantu) prasījumiem par šo pakalpojumu maksas piedziņu.

4.2. Dzīvokļu īpašnieku kopības prasījumiem pret dzīvokļu īpašnieku, tostarp gadījumos, kad tos īsteno dzīvojamās mājas pārvaldnieks kā kopības pilnvarnieks, piemērojams vispārīgais desmit gadu noilgums, ja vien dzīvokļa īpašnieks nav komersants. Ja kopība pret pakalpojumu sniedzēju savas saistības vēl nav izpildījusi, tad prasījums pret atsevišķo dzīvokļa īpašnieku noilgst vienlaikus ar pakalpojuma sniedzēja prasījumu pret kopību.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 12.decembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C31346614, SKC-109/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S)

Senāts šādā paplašinātā sastāvā:

senatore referente Ināra Garda,

senatore Dzintra Balta,

senatore Anda Briede,

senatore Vanda Cīrule,

senatore Anita Čerņavska,

senatore Inta Lauka,

senators Valerijs Maksimovs,

senatore Zane Pētersone,

senatore Marika Senkāne,

senators Aigars Strupišs,

senatore Mārīte Zāģere

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar atbildētājas [pers. A] kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 31.maija spriedumu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasībā pret [pers. A] par parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Neapdzīvojamā telpa Nr. 601, [adrese], kadastra numurs [..], 481,8 m2 platībā ar pie tās piederošajām kopīpašuma 4818/26706 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, 2002.gada 18.septembrī ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..], un 2003.gada 20.februārī īpašuma tiesības uz to nostiprinātas [pers. A] (*lietas 23.lp.*).

[2] Rīgas pašvaldības uzņēmums bezpeļņas organizācija namu pārvalde „Zemgale” (no 2004.gada 1.novembra līdz 2010.gada 29.decembrim – Rīgas pašvaldības SIA „Zemgale”, pēc reorganizācijas 2010.gada 29.decembrī – SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”) kā pārvaldniece un [pers. A] kā neapdzīvojamās telpas Nr. 601 īpašniece 2003.gada 7.aprīlī noslēdza dzīvojamās mājas [adrese] (turpmāk arī – dzīvojamā māja), uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr. 255, ar kuru pārvaldniece apņēmās uzturēt un apsaimniekot jeb pārvaldīt dzīvojamo māju, bet īpašniece apņēmās proporcionāli viņai piederošās platības lielumam segt pārvaldniecei visus izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī maksāt par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem (*lietas 24.–26.lp.*).

[2.1] Rīgas pašvaldības uzņēmums bezpeļņas organizācija namu pārvalde „Zemgale” 2004.gada 7.oktobrī saņēma pilnvarojumu pārvaldīt dzīvojamo māju arī no Rīgas pilsētas pašvaldības, pamatojoties uz nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu Nr. DI-04-433-lī (*lietas 12.–15.lp.*).

[2.2] Rīgas pilsētas pašvaldība un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2011.gada 5.jūlijā noslēdza dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr. RD-11-910-lī, ar kuru pašvaldība uzdeva minētajai sabiedrībai pārvaldīt dzīvojamo māju (*lietas 16.–22.lp.*).

[3] SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2014.gada 25.aprīlī cēlusi tiesā prasību pret [pers. A] par parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā un tā vēlākos precizējumos norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[3.1] Prasītāja apsaimnieko dzīvojamo māju ne tikai uz noslēgto pārvaldīšanas līgumu, bet arī uz likuma pamata, tā kā dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši tās pārvaldīšanu.

Atbildētājas pienākums piedalīties dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, kā arī savlaicīgi norēķināties ar prasītāju par saņemtajiem pakalpojumiem izriet gan no 2003.gada 7.aprīlī noslēgtā līguma, gan no likuma.

[3.2] Prasītāja izpildīja savas saistības – nodrošināja dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī komunālo pakalpojumu pieejamību. Savukārt atbildētāja līgumā un likumā paredzētos maksājumus veica neregulāri un nepilnā apmērā. Tādējādi no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams parāds 6977,22 LVL jeb 9927,69 EUR par laiku no 2003.gada 20.februāra līdz 2011.gada 31.aprīlim (*tā norādīts prasības pieteikumā*).

[3.3] Prasība pamatota ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.pantu un Civillikuma 1587.pantu.

[4] Ar Jelgavas tiesas 2016.gada 22.septembra spriedumu prasība noraidīta.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2017.gada 31.maija spriedumu prasību apmierināja daļēji:

1) no atbildētājas par labu prasītājai piedzina parādu 6887,43 EUR par laiku no 2008.gada oktobra līdz 2011.gada janvārim un tiesas izdevumus 848,78 EUR, bet par labu valstij – ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 12,41 EUR;

2) atzina prasītājai tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētājas likumiskos 6 % gadā no nesamaksātās parāda summas;

3) noraidīja prasību pārējā daļā par parāda 3040,26 EUR piedziņu;

4) no prasītājas par labu valstij piedzina ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,48 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[5.1] Nav strīda, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu (arī neapdzīvojamo telpu) īpašnieki līdz 2011.gada aprīlim nav pārņēmuši tās pārvaldīšanu, kā arī nav pilnvarojuši to pārvaldīt kādam citam. Līdz ar to atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajai daļai Rīgas pilsētas pašvaldībai bija pienākums pārvaldīt un apsaimniekot minēto dzīvojamo māju. No lietas materiālos esošā nekustamā īpašuma 2004.gada 7.oktobra apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma Nr. DI-04-433-lī, 2011.gada 5.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma Nr. RD-11-910-lī, parāda aprēķina un prasītājas sastādītajām dzīvojamās mājas apsaimniekošanas, uzturēšanas un obligāto maksājumu tāmēm redzams, ka minēto pašvaldības pienākumu īstenoja tās pilnvarniece – prasītāja.

Atbildētājai piederošā neapdzīvojamā telpa Nr. 601 nav tiesiski nodalīta no daudzdzīvokļu mājas [adrese]. Proti, attiecīgā neapdzīvojamā telpa ir daļa no minētās dzīvojamās mājas.

Atbildētājas kā neapdzīvojamās telpas īpašnieces pienākums segt ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistītos izdevumus, kā arī norēķināties par pakalpojumiem, kas saistīti ar neapdzīvojamās telpas lietošanu, izriet gan no likuma „Par dzīvokļa īpašumu” (spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim) 8.panta pirmās daļas un 12.panta, Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 2011.gada 1.janvāra) 10. un 13.panta, gan no 2003.gada 7.aprīlī noslēgtā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma.

[5.2] Prasītājas pārstāvis apelācijas instances tiesas sēdē precizēja, ka prasības pieteikumā norādīts nepareizs parāda rašanās laiks, un lūdza piedzīt no atbildētājas parādu par laiku no 2007.gada oktobra līdz 2011.gada aprīlim, kas atbilst parāda aprēķinā atspoguļotajai informācijai.

Pirmās instances tiesas secinājums, ka prasības celšanai iestājies noilgums, ir kļūdains, jo uz lietas faktiskajiem apstākļiem nepareizi attiecināts Komerclikuma 406.pantā noteiktais triju gadu noilguma termiņu.

Jāpiekrīt pirmās instances tiesas sprieduma motīvu daļā ietvertajiem argumentiem, ka prasītāja ir komersants Komerclikuma izpratnē. Tomēr konkrētajā gadījumā pušu tiesiskajās attiecībās Komerclikuma 406.pantā noteiktais prasības celšanas noilguma trīs gadu termiņš nedarbojas, „tā kā atbilstoši pārvaldīšanas būtībai nodibinātos apstākļos dzīvokļu un nedzīvojamo telpu īpašnieku vārdā uz likuma pamata darbojas pašvaldība, tad pārvaldnieka – pašvaldības un apsaimniekošanas un pārvaldīšanas uzdevuma veicējas – prasītājas pēc būtības noslēgtie līgumi uzskatāmi par pilnvarojumu Civillikuma 2289.panta izpratnē, kad puse (pilnvarnieks, uzdevuma ņēmējs – šajā gadījumā prasītāja) uzņemas izpildīt otrai (pilnvarotājam, uzdevuma devējam – šajā gadījumā pašvaldībai, kura aizvieto dzīvokļu īpašnieku kopību) zināmu uzdevumu, proti, uzturēt un apsaimniekot dzīvojamo māju, attiecīgi pieprasot maksu no dzīvokļu un nedzīvojamo telpu īpašniekiem par apsaimniekošanu un pārvaldīšanu un par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar īpašuma lietošanu”. Tādējādi piemērojams Civillikuma 1895.pantā noteiktais vispārējais desmit gadu noilguma termiņš. Prasība celta 2014.gada 25.aprīlī par parāda piedziņu, kas veidojies sākot no 2007.gada oktobra, proti, desmit gadu noilguma termiņš nav iestājies.

[5.3] No lietas materiālos esošajām Rīgas pašvaldības SIA „Zemgale” sagatavotajām tāmēm redzams, kādus apsaimniekošanas, uzturēšanas un obligātos ikmēneša maksājumus bija jāveic dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem 2007.gada otrajā pusgadā, laikā no 2008.gada 1.februāra, no 2009.gada 1.janvāra un 2010.gadā.

No pierādījumiem lietā neizriet, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulce būtu lēmusi jautājumu par pārvaldnieces sagatavoto tāmju apstiprināšanu vai noraidīšanu. Līdz ar to atbilstoši 2003.gada 7.aprīlī noslēgtā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma 3.4.punktam, Civillikuma 1587.pantam un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta ceturtajai daļai pārvaldnieces sastādītajās tāmēs norādītā maksa ir saistoša atbildētājai.

[5.4] Nepelna ievērību atbildētājas iebildumi, ka viņa neregulāri saņēma prasītājas izrakstītos rēķinus, turklāt parāds aprēķināts nepamatoti, jo viņa neapdzīvojamo telpu apsaimniekošanu veic par saviem līdzekļiem, t.i., veicot tiešos maksājumus pakalpojumu sniedzējiem par atkritumu izvešanu, inženiertīklu uzturēšanu, remontdarbu veikšanu un teritorijas uzkopšanu.

Pirmkārt, visu rēķinu nesaņemšana neatbrīvo atbildētāju no likumā noteiktā pienākuma norēķināties ar prasītāju.

Otrkārt, atbildētāja savu iebildumu pamatošanai iesniegusi tikai līgumu par cieto sadzīves atkritumu savākšanu, izvešanu un transportēšanu līdz noglabāšanas vai šķirošanas vietai. Minētais līgums noslēgts starp divām juridiskajām personām, kurā atbildētāja nav līguma puse.

Treškārt, pārvaldniece jau 2007.gada 27.septembra vēstulē norādīja atbildētājai, ka viņai izrakstītajos rēķinos netiek iekļauta maksa par ūdens iekšējo tīklu apkopi, siltumenerģiju un ūdens uzkarsēšanu. Proti, nav strīda, ka atbildētājai nav jāmaksā par tāmēs iekļautajām pozīcijām „ēku iekšējo siltuma tīklu apkope” un „individuālo siltuma mezglu izmaksas”.

Ceturtkārt, rakstveida pierādījumi, ka atbildētājai strīdus laika posmā būtu kādas pretenzijas pret prasītājas veikto dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, uzturēšanu vai sniegtajiem pakalpojumiem, lietā nav iesniegti.

Tādējādi atbildētājai bija pienākums pildīt likumā un līgumā noteiktos pienākumus, t.i., strīdus laika posmā norēķināties ar prasītāju atbilstoši tāmēs paredzētajai maksai par attiecīgajiem pakalpojumiem (ar dažiem jau minētajiem izņēmumiem) proporcionāli sava īpašuma daļai, nevis veikt maksājumus pēc saviem ieskatiem.

[5.5] Prasītāja aprēķināja parādu 6977,22 LVL jeb 9927,69 EUR par laiku līdz 2011.gada aprīlim, taču lietas materiālos nav dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes 2011.gadam. Tāpat prasītāja nav precizējusi un nav pierādījusi, tieši par kādiem komunālajiem pakalpojumiem atbildētājai ir aprēķināts parāds. No parāda aprēķina redzams, ka atbildētājai aprēķinātā apsaimniekošanas maksa par laika posmu no 2007.gada oktobra līdz 2011.gada janvārim bija 7546,99 LVL jeb 10 738,40 EUR. Nav strīda, ka atbildētāja attiecīgajā laika posmā prasītājai samaksāja 2706,48 LVL jeb 3850,97 EUR. Tādējādi no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams parāds 4840,51 LVL (7546,99 LVL – 2706,48 LVL = 4840,51 LVL) jeb 6887,43 EUR, bet prasība pārējā daļā par parāda 3040,26 EUR piedziņu noraidāma.

[6] Par minēto spriedumu prasības apmierinātajā daļā atbildētāja iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūgusi spriedumu šajā daļā atcelt.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[6.1] Apelācijas instances tiesa kļūdaini atzinusi starp pusēm 2003.gada 7.aprīlī noslēgto dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu par pilnvarojuma līgumu, tādēļ arī nepareizi piemērojusi Civillikuma 1895.pantu. Patiesībā minētais līgums ir komercdarījums vienam no darījuma dalībniekiem – prasītājai, jo Komerclikuma 1.panta pirmās un otrās daļas izpratnē prasītāja ir komersants, kas veic komercdarbību. Līdz ar to atbilstoši Komerclikuma 389.pantam konkrētajā gadījumā attiecībā uz noilguma termiņu piemērojams tieši minētā likuma 406.pants (trīs gadi), nevis Civillikuma 1895.pants (desmit gadi).

Tā kā prasītāja vairāk nekā trīs gadus nav izvirzījusi nekādas pretenzijas pret atbildētāju par parāda samaksu, prasības celšanai tiesā iestājies noilgums.

[6.2] Civillietu tiesas kolēģija pārkāpusi Civilprocesa likuma 10. un 97.panta prasības, kā arī šā likuma 9.pantā un likuma „Par tiesu varu” 4.panta pirmajā daļā nostiprināto pušu līdztiesības un personu vienlīdzības principu.

Apelācijas instances tiesa ignorējusi atbildētājas iebildumus par parāda summas precīza izskaidrojuma neesību un nepamatoti devusi priekšroku prasītājas vienpusēji sagatavotajam parāda aprēķinam, kas nav atzīstams par rakstveida pierādījumu Civilprocesa likuma izpratnē. No pārsūdzētā sprieduma argumentācijas izriet, ka vienīgie rakstveida pierādījumi, kas tika ņemti vērā, nosakot piedzenamā parāda apmēru, bija dzīvojamajai mājai sastādītās tāmes par attiecīgajiem gadiem, taču nav saprotams, kā tiesa aprēķinājusi parādu 6887,43 EUR par konkrētu laika posmu, balstoties vienīgi uz attiecīgajām tāmēm un informāciju par atbildētājas veiktajiem maksājumiem.

[7] Apelācijas instances tiesas spriedums prasības noraidītajā daļā kasācijas kārtībā netika pārsūdzēts, tādēļ šajā daļā ir stājies likumīgā spēkā.

[8] Paskaidrojumus sakarā ar kasācijas sūdzību prasītāja nav iesniegusi.

**Motīvu daļa**

[9] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums prasības apmierinātajā daļā atceļams turpmāk minēto apsvērumu dēļ.

[10] Kasācijas sūdzībā pēc būtības norādīti divi kasācijas kārtībā pārbaudāmi argumenti: 1) tiesa, nosakot prasījumu noilguma termiņu, ir nepamatoti piemērojusi Civillikuma 1895.pantu, nevis Komerclikuma 406.pantu; 2) spriedums pamatots ar tādiem pierādījumiem, ar kuriem nevar nodibināt apmierinātā prasījuma apmēru un pierādīt tā aprēķina pareizību.

I

[11] Pārbaudot kasācijas sūdzības iesniedzējas pirmo argumentu, ir jāatbild uz tiesību jautājumu, vai pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību, kura pārvalda dzīvojamo māju pirms tās pārvaldīšanas tiesības ir pārņemtas, celtajai prasībai pret dzīvokļa īpašnieku par pārvaldīšanas izdevumu parāda piedziņu piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilguma termiņš.

[11.1] Saskaņā ar Komerclikuma 406.pantu tajā norādītais noilguma termiņš ir piemērojams prasījumiem, kas izriet no komercdarījumiem un kuriem Komerclikumā nav noteikts cits noilguma termiņš. Atbilstoši Komerclikuma 389.pantam arī gadījumā, kad darījums ir komercdarījums tikai vienam no darījuma dalībniekiem, Komerclikuma noteikumi par komercdarījumiem ir vienlīdz piemērojami arī pārējiem darījuma dalībniekiem, ciktāl normatīvajos aktos patērētāju tiesību aizsardzības jomā vai citos likumos nav noteikts citādi.

Komercdarījuma jēdziens Komerclikumā tiek piesaistīts komersantam kā darījuma dalībniekam, proti, atbilstoši Latvijas komerctiesībās dominējošajai subjektīvajai teorijai par komercdarījumiem atzīstami tiesiskie darījumi, kurus noslēdz komersants (sk. Komerclikuma 388.pantu*; Balodis K. Jaunais komercdarījumu regulējums un tā piemērošana. Komerclikuma D daļa, kas stāsies spēkā 2010.gada 1.janvārī. Jurista Vārds, 26.05.2009., Nr.21 (564), 2.-3.lpp.*). Tikai, ja komersanta noslēgtais darījums nav saistīts ar viņa komercdarbību, attiecīgais darījums nav atzīstams par komercdarījumu (sk. sal. *Baumbach / Hopt. Handelsgesetzbuch mit GmbH & Co., Handelsklauseln, Bank- und Kapitalmarktrecht, Transportrecht (ohne Seerecht). 36.Auflage. München: C.H.BECK, 2014, § 343, Rn. 3, S. 1296*).

Papildus jāņem vērā, ka, nosakot Komerclikuma 406.panta tvērumu, Senāts ir atzinis: „[..] tam, vai saistība rodas uz likuma vai darījuma pamata, nav nekādas juridiskas nozīmes, lai vērtētu, vai prasījumam ir piemērojams Komerclikuma 406.panta regulējums. [..] būtiskais elements ir tas, vai komersanta prasījums ir komerctiesiskas dabas (Komerclikuma 1.panta otrā daļa). Ja prasījums ir komerctiesiskas dabas, tad nav pamata piemērot 10 gadu noilguma termiņu.” (sk. *Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 30.maija sprieduma lietā Nr. SKC‑104/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0530.C30524615.3.S) 8.1.punktu;* sk. arī *Kārkliņš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerctiesībās. Jurista Vārds, 27.02.2018., Nr.9 (1015), 19.lpp.*).

[11.2] Tādējādi, lai noteiktu lietā izvirzītajiem prasījumiem piemērojamo noilguma termiņu, jānosaka, starp kuriem tiesību subjektiem pastāv tiesiskās attiecības, no kurām izriet minētie prasījumi, vai vismaz viens tiesisko attiecību dalībnieks ir komersants un vai šiem prasījumiem piemīt komerctiesiska daba. Turklāt, ievērojot subjektīvās teorijas būtību, komersanta noslēgto darījumu komerctiesiskā daba ir prezumējama, ciktāl komersants nepierāda, ka attiecīgais darījums noslēgts ārpus viņa komercdarbības.

[11.3] Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (dzīvokļu īpašumu māju) pārvaldīšanas tiesības un pienākums ir katram attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekam (Dzīvokļa īpašuma likuma 9.panta 6.punkts, 10.panta pirmās daļas 1.punkts un likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8.panta pirmā daļa). Minētās tiesības un pienākums ir katram dzīvokļa īpašniekam attiecībā pret citiem dzīvokļu īpašniekiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību.

Tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, piemēram, slēdzot līgumu ar pārvaldnieku, un atsevišķos gadījumos arī tiesiskajās attiecībās, kas pastāv dzīvokļu īpašnieku kopības ietvaros, visu dzīvokļu īpašnieku interesēs rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība kā tiesību subjekts, ciktāl šādas tiesiskās attiecības attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

[11.4] Senāts jautājumā par dzīvokļu īpašnieku kopību kā tiesību subjektu jau iepriekš ir atzinis: „[..] mājas pārvaldīšanas jautājumos atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav patstāvīgs tiesību subjekts, bet iekļaujas tiesību subjektā – dzīvokļu īpašnieku kopumā. Tieši tas, un nevis katrs atsevišķs dzīvokļa īpašnieks, uzstājas arī ar mājas pārvaldīšanu saistītajās tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām.” (sk. *Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr. SKA-23/2011 (A42575707) 11.punktu;* sk. arī *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-220/2017 (C30809612) 7.2.punktu;* sk. sal. *Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013.gada 2.decembra sprieduma lietā Nr. SKA-706/2013 (A43010712) 18.punktu*).

Iepriekš minētās judikatūrā nostiprinātās tēzes Senāts atzīst par pamatotām un vienoti piemērojamām civillietu izskatīšanā arī turpmāk. Vienlaikus Senāts uzskata par nepieciešamu vienotas tiesu prakses nodrošināšanai sniegt plašāku skaidrojumu par dzīvokļu īpašnieku kopību kā tiesību subjektu un ar šāda statusa atzīšanu saistītajām tiesiskajām sekām.

[11.4.1] Neraugoties uz to, ka ne likums „Par dzīvokļa īpašumu”, kas bija spēkā daļā no strīdus laika posma konkrētajā lietā, ne Dzīvokļa īpašuma likums un citi normatīvie akti tieši nenosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopība (dzīvokļu īpašnieku kopums) ir tiesību subjekts, tie arī nav pretrunā ar šādu secinājumu.

Gan likums „Par dzīvokļa īpašumu” (no 1998.gada 17.novembra, kad stājās spēkā likuma grozījumi, ar kuriem likums tika papildināts ar IV1 nodaļu „Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce”), gan Dzīvokļa īpašuma likums nosaka dzīvokļu īpašnieku kopības (kopuma) organizatorisko struktūru, pēc būtības atzīstot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci par kopības pārvaldes institūciju. Turklāt pazīme, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumi ir saistoši arī tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri nav piedalījušies lēmuma pieņemšanā vai ir balsojuši pret to (likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.1panta piektā daļa, Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešā daļa), ir raksturīga personu apvienībām, kurām piemīt tiesībspēja.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas kompetences atzīšana dzīvokļu īpašnieku kopībai kā tiesību subjektam izriet arī no Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta pirmās daļas, kurā kopība neprecīzi nodēvēta par pārvaldes institūciju, taču pēc būtības norādīts uz kopības kā vienota veseluma dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesībām.

Tāpat šāds secinājums izriet arī no normatīvo aktu sistēmiskā un teleoloģiskā iztulkojuma.

Likumdevējs ir vēlējies nodrošināt dzīvojamo māju pārvaldīšanas nepārtrauktību un dzīvojamās mājas uzlabojumu veikšanu nākotnē (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.panta pirmās daļas 2. un 3.punkts un Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta otrā daļa; arī likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.panta otrā daļa (redakcijā, kas bija spēkā no 2010.gada 1.janvāra)). Šāds likumdevēja mērķis nav pilnvērtīgi sasniedzams, ja dzīvokļu īpašnieku samaksātie līdzekļi, kas paredzēti dzīvojamās mājas uzlabošanai nākotnē (uzkrājums), netiktu atzīti par daļu no dzīvokļu īpašnieku kopības mantas, bet gan tiktu saglabāta to individuālā piederība katram konkrētajam dzīvokļa īpašniekam, kurš, atsavinot dzīvokļa īpašumu, šādā gadījumā varētu prasīt attiecīgo līdzekļu atmaksu un šādi apdraudēt dzīvojamās mājas ilgtermiņa uzturēšanu un uzlabošanu. Savukārt kopības kā tiesību subjekta statuss ļauj šo līdzekļu piederību nošķirt no individuālajiem dzīvokļu īpašniekiem piederošajiem līdzekļiem un rīkoties ar šiem līdzekļiem kopības mērķa sasniegšanai, proti, dzīvojamās mājas apsaimniekošanai ilgtermiņā.

Līdz ar to dzīvokļu īpašnieku kopības atzīšana par tiesību subjektu atbilst iepriekš minētajam likumdevēja mērķim un normatīvo aktu, kas regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanu, sistēmai. Turklāt nav nozīmes, ka trūkst tiešas norādes uz dzīvokļu īpašnieku kopības tiesībsubjektību, jo Latvijas tiesību sistēma pieļauj tiesībspējas atzīšanu normatīvā regulējuma iztulkošanas ceļā.

[11.4.2] Dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida (*sui generis*) tiesību subjekts – sabiedrība, kura pilnībā neatbilst kādam no Latvijas civiltiesībās jau atzītajiem tiesību subjektu veidiem. Vienlaikus dzīvokļu īpašnieku kopībai ir līdzīgas iezīmes ar tādiem tiesību subjektu veidiem kā biedrības un kapitālsabiedrības (sk. sal. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 21.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC‑177/2016 (C20431812) 7.punktu*), kā arī civiltiesiskās sabiedrības (sk. Civillikuma 2241.-2280.pantu) un pilnsabiedrības (sk. Komerclikuma 77.-117.pantu).

Ar brīdi, kad persona kļūst par dzīvokļa īpašnieku, tā iekļaujas dzīvokļu īpašnieku kopībā kā tiesību subjektā, proti, kļūst par šādas personu apvienības biedru. Tas nozīmē, ka tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām jautājumos par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu stājas dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis katrs dzīvokļu īpašnieks, izņemot gadījumos, kad normatīvie akti tieši nosaka citu kārtību vai pastāv apstākļi, kuros šādu tiesisko attiecību nodibināšanu puses noteikti ir vēlējušās un tā ir iespējama, neaizskarot dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgās intereses un tiesības.

Līdzīgi arī pārvaldīšanas līgums slēdzams starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pārvaldnieku, nevis starp katru dzīvokļa īpašnieku un pārvaldnieku. Pretējs secinājums būtu ne vien pretrunā ar dzīvokļu īpašnieku kopības statusu dzīvojamo māju pārvaldīšanas attiecībās, bet arī praktiski var nozīmēt vairāku dažāda satura pārvaldīšanas līgumu attiecināšanu uz vienu un to pašu dzīvojamo māju, kas savukārt radītu tiesisko neskaidrību un varētu nonākt pretrunā ar principu, ka katrs dzīvokļa īpašnieks piedalās pārvaldīšanas izdevumu segšanā atbilstoši savā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram (Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmā daļa).

[11.4.3] Dzīvokļu īpašnieku kopība kā tiesību subjekts ir tiesīga rīkoties ar savu mantu, kurā ietilpst gan dzīvokļu īpašnieku samaksātie un pakalpojuma sniedzējiem vēl nenodotie līdzekļi pārvaldīšanas izdevumu segšanai, tostarp iemaksas uzkrājuma fonda veidošanai, gan dzīvokļu īpašnieku kopības iegūtā kustamā un nekustamā manta, tostarp prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par pārvaldīšanas izdevumu segšanu un prasījumi pret trešajām personām. Dzīvokļu īpašnieku kopība arī var veidot uzkrājumus ne vien dzīvojamās mājas uzlabošanai un attīstīšanai, bet dažādu citu mērķu sasniegšanai, ja tie ir saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu (piemēram, kopības saistību izpildei pret trešajām personām, tiesvedību vajadzībām u.c.). Šādi uzkrājumi ietilpst kopības mantā.

Dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpstošo dzīvokļu īpašnieku maiņa neietekmē iepriekš minētās mantas piederību kopībai.

[11.4.4] Attiecībā uz atbildību par dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām pret trešajām personām ņemams vērā, ka parasti par tām ar savu mantu atbild pati kopība kā tiesību subjekts. Gadījumā, kad kopības manta ir nepietiekama kopības saistību izpildei pret trešajām personām, katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums līdzdarboties tādu kopības lēmumu pieņemšanā, lai nodrošinātu iespēju tai izpildīt savas saistības (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu). Ņemot vērā, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai nevar pasludināt maksātnespējas procesu, jo normatīvie akti dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā nepieļauj kopības darbības izbeigšanu tās maksātnespējas dēļ, un dzīvokļu īpašnieku kopības kā personu apvienības līdzību ar civiltiesisku sabiedrību, katram dzīvokļa īpašniekam arī jāpiedalās kopībā ar savu ieguldījumu (sk. Civillikuma 2243.pantu), tostarp lai nodrošinātu kopības saistību izpildi pret trešajām personām (sk. arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piekto daļu). Minētais pienākums izriet arī no katra dzīvokļa īpašnieka lojalitātes pienākuma pret personu apvienību (kopību), kurā viņš ar dzīvokļa īpašuma iegādi ir apzināti un labprātīgi kļuvis par biedru, un kopības biedru savstarpējās uzticības pienākuma.

Ja dzīvokļa īpašnieks neizpilda vai nepienācīgi izpilda iepriekš minēto pienākumu pret dzīvokļu īpašnieku kopību, tas ir pamats ar šo neizpildi vai nepienācīgo izpildi radīto zaudējumu atlīdzināšanas prasībai pret attiecīgo dzīvokļa īpašnieku.

Gan vērtējot pienākumu pieņemt kopības pārvaldīšanai nepieciešamos lēmumus, gan piedalīties kopībā ar savu ieguldījumu un no tā neizpildes vai nepienācīgas izpildes izrietošo atbildību pret kopību, ņemams vērā, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanā piemērojams dalītas atbildības princips (sk. likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.decembrim), 12.panta pirmo un otro daļu (redakcijā, kas bija spēkā no 2010.gada 1.janvāra), Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu, kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2panta trešās daļas 4.punktu un ceturto daļu), ja vien dzīvokļu īpašnieki nav līgumiski vienojušies par solidāru atbildību (Civillikuma 1672.-1673.pants). Tas nozīmē, ka katrs dzīvokļa īpašnieks atbild proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam (attiecīgās kopīpašuma domājamās daļas apmēram).

Likumā noteiktos gadījumos dzīvokļu īpašnieki kā kopības (personu apvienības) biedri ir personiski (tieši) atbildīgi par kopības saistībām pret trešajām personām, un tām primāri jāceļ prasība pret personiski atbildīgo dzīvokļa īpašnieku, kura rīcības dēļ kopība nav izpildījusi savas saistības pret trešo personu. Arī šajā gadījumā atsevišķā dzīvokļa īpašnieks neatbild solidāri ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet tikai par tām kopības saistībām (to daļu), kuru neizpilde izriet no konkrētā dzīvokļa īpašnieka pienākuma pret kopību neizpildes. Attiecībā uz pārvaldnieka prasībām pret personiski atbildīgo dzīvokļa īpašnieku jāņem arī vērā, ka ikvienam pārvaldniekam kā krietnam un kārtīgam pārvaldniekam nekavējoši jāuzsāk nepieciešamās darbības parāda atgūšanai, nepieļaujot tā nesamērīgu uzkrāšanos un tādējādi kaitējuma nodarīšanu dzīvokļa īpašnieku kopības likumīgajām interesēm. Minētā pienākuma neizpilde ir pamats pārvaldnieka atbildībai pret kopību, pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 16.pantu.

Turklāt saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešo un ceturto daļu ikviens dzīvokļu īpašnieks un arī dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga celt prasību par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu, ja dzīvokļa īpašnieks, viņa ģimenes loceklis vai cita dzīvokļa īpašumā iemitinātā persona pārkāpj normatīvo aktu prasības, kas attiecas uz dzīvokļa īpašuma izmantošanu, tostarp sanitārās un ugunsdrošības normas, un tādējādi rada aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei. Tā kā pārvaldīšanas izdevumu nesegšana var negatīvi ietekmēt citu dzīvokļu īpašnieku dzīves vides kvalitāti, arī iepriekš minētā finansējuma nenodrošināšana var būt pamats prasības celšanai par parādnieka dzīvokļa īpašuma atsavināšanu (sk. sal. *Gulbis R. Pienākums segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un norēķināties par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu: reālnastas tiesiskā regulējuma attiecināšana kā risinājums. Latvijas Republikas Satversmei – 95. Latvijas Universitātes 75. zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2017, 125.lpp.*). Minētās prasības leģitīmais pamats dzīvokļu īpašnieku iekšējo attiecību ietvarā izriet no nepieciešamības nodrošināt kopības biedru savstarpējās uzticības pienākuma efektīvu īstenošanu un godprātīgo kopības biedru aizsardzību pret tādu tās biedru rīcību, kas nodara kaitējumu dzīvokļu īpašnieku kopībai un ir pretrunā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principiem.

[11.4.5] Dzīvokļu īpašnieku kopības procesuālā tiesībspēja nozīmē, ka kopība var būt par prasītāju un atbildētāju tiesā (sk. sal. Komerclikuma 90.panta pirmo daļu). Līdz ar to Senāts atkāpjas no iepriekš paustās atziņas, ka dzīvokļu īpašnieku kopība neatbilst Civilprocesa likumā noteiktajam subjektu lokam un nevar piedalīties civilprocesā (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr.**SKC‑220/2017 (C30809612) 7.4.punktu*). Vienlaikus Senāts norāda, ka tas neietekmē minētajā spriedumā un agrākajā judikatūrā izdarīto secinājumu par īsto atbildētāju, dzīvokļa īpašniekam apstrīdot dzīvokļa īpašnieku kopības lēmumu (atziņu un norādi uz agrāko judikatūru sk. turpat).

Kā lietas dalībnieku dzīvokļu īpašnieku kopību tiesvedībā parasti pārstāv pārvaldnieks, kurš, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, kļūst par kopības pārstāvi (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa) ar tiesībām kopību pārstāvēt tiesā, ja vien kopība nav vienojusies ar pārvaldnieku par citādu pārstāvības apjomu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 7.punkts). Dzīvokļu īpašnieku kopība likumā noteiktā kārtībā var pieņemt lēmumu, pilnvarojot to pārstāvēt tiesā arī citu personu. Savukārt, ja dzīvokļu īpašnieku kopībai un pārvaldniekam ir konfliktējošas intereses, piemēram, kopība un pārvaldnieks ir pretējās puses tiesvedībā, vai ir citi apstākļi, kas nepieļauj pārvaldnieka kā kopības pārstāvja piedalīšanos tiesvedībā, tad kopību pārstāv vai nu visi dzīvokļu īpašnieki kopā, vai likumā noteiktā kārtībā dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarota persona.

Procesuālajos dokumentos, piemēram, prasības pieteikumā un tiesas dokumentos, dzīvokļu īpašnieku kopība norādāma kā puse, identificējot to ar attiecīgās dzīvojamās mājas adresi, bet pārvaldnieks vai cits kopības pārstāvis – kā tās pilnvarotais pārstāvis. Ja dzīvokļu īpašnieku kopība ir puse lietā, tad tai izsniedzamos tiesas dokumentus piegādā vai nu pārvaldniekam, ja tas ir kopības pārstāvis, vai citai kopības pilnvarotajai personai, bet, ja tādas nav vai par tādu nav ziņu, – visiem dzīvokļu īpašniekiem.

[11.5] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu (redakcijā, kas bija spēkā strīdus laika posmā) pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Ar minētā likuma 2008.gada 21.februāra grozījumiem tika noteikts, ka arī tādā gadījumā, kad dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, viņi, likumā noteiktā kārtībā savstarpēji vienojoties, nosaka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un maksu par to (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta trešās daļas 1.punkts).

Senāts, skaidrojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu un uzsverot, ka minētās normas iztulkojums attiecas uz likuma regulējumu pirms 2008.gada 21.februāra grozījumiem, norādīja: „[..] kamēr nav izveidojies dzīvokļu īpašnieku kopums, kas kā subjekts var veikt mājas pārvaldīšanu un saistībā ar to uzstāties tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, dzīvokļu īpašnieki paši nepiedalās būtisko jautājumu izlemšanā par mājas pārvaldīšanu. Būtībā dzīvokļu īpašnieki ir personas, kas gūst labumu no tā, ka pašvaldība (ar tās uzdevumu pildoša mājas pārvaldītāja palīdzību) pilda tai no likuma izrietošo pienākumu.” (sk. *Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr.**SKC‑154/2011 (C24063907) 7.punktu;* sk. arī *Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr. SKA–23/2011 (A42575707) 13.punktu*).

Senāta ieskatā, vismaz no brīža, kad stājās spēkā iepriekš minētie likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 2008.gada 21.februāra grozījumi, arī tādās dzīvojamās mājās, kurās dzīvokļu īpašnieku kopums (kopība) nav pārņēmis attiecīgās mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, kas var stāties tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, piemēram, noslēgt trīspusējos līgumus starp dzīvokļa īpašnieku kopību, pārvaldnieku un noteiktu dzīvojamās mājas remonta darbu veicēju. Vienlaikus līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai šādai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir ierobežotas tiesības īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp tā nav tiesīga mainīt likumā noteikto pārvaldnieku vai izvēlēties, kurai personai pašvaldība uzticēs dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

Pašvaldība, ja tā mājas pārvaldīšanu uzdod citai personai, tostarp tās kapitālsabiedrībai, rīkojas kā dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis, un attiecīgi šī rīcība nodibina tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pašvaldības izraudzīto pārvaldnieku. Apstāklim, ka attiecīgajā līgumā kā līdzēji norādīti pašvaldība un tās izraudzītais pārvaldnieks, nav nozīmes, jo izšķirošs ir tiesisko attiecību un tajās iesaistīto personu lomas vērtējums pēc būtības. Aplūkojamās apsaimniekošanas attiecības pēc būtības pastāv starp pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras labā un interesēs pārvaldīšana tiek veikta, bet pašvaldība, šīs attiecības nodibinot, ir rīkojusies tikai kā kopības likumiskais pilnvarnieks.

Līdz ar to konkrētajā lietā apelācijas instances tiesa pamatoti norādīja, ka pašvaldība tiesiskajās attiecībās ar prasītāju darbojas kā pārstāvis, taču kļūdaini noteica pārstāvamo tiesību subjektu, un tādējādi arī nepamatoti secināja, ka tiesiskās attiecības pastāv starp pašvaldību, no vienas puses, un prasītāju, no otras puses.

[11.6] Nosakot, starp kuriem tiesību subjektiem pastāv tiesiskās attiecības, no kurām izriet prasījumi, kuru apmierināšanu tiesas ceļā konkrētajā lietā vēlas panākt prasītāja, jāņem vērā, ka tas ir atkarīgs no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām, kuru apmaksu prasa pārvaldnieks, un no tā, vai pārvaldnieks rīkojas savā vārdā un interesēs, vai arī atvietojot dzīvokļu īpašnieku kopību.

[11.6.1] Attiecībā uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām, kuras pārvaldnieks īsteno pats kā pakalpojuma sniedzējs (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.panta 1.punkts), un attiecībā uz pārvaldīšanas atlīdzību tiesiskās attiecības pastāv starp pārvaldnieku kā pakalpojuma sniedzēju, no vienas puses, un dzīvokļu īpašnieku kopību kā pakalpojuma saņēmēju, no otras puses. Kaut arī strīdus laika posmā piemērojamajos normatīvajos aktos netika uzsvērts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu iedalījums pēc tā, vai maksājumus par pārvaldīšanas darbībām pārvaldnieks saņēma kā pakalpojuma sniedzējs vai kā kopības pilnvarotā persona, kurai saņemtais maksājums bija jānodod patiesajam pakalpojuma sniedzējam, tas neietekmēja minēto tiesisko attiecību dabu un pārvaldnieka statusu šajās attiecībās pēc būtības.

Vienlaikus normatīvie akti dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā tieši nosaka katra dzīvokļa īpašnieka pienākumu segt pārvaldīšanas pakalpojuma izdevumus un maksāt atlīdzību par pārvaldīšanu (likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pants (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.decembrim), 12.panta pirmā daļa (redakcijā, kas bija spēkā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim) un Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 2.punkts), proti, nosaka dzīvokļa īpašnieka kā kopības biedra personisko atbildību par kopības saistībām, kas radušās tā rīcības (pārvaldīšanas izdevumu nesegšanas) rezultātā (sk. šā sprieduma 11.4.4.punktu). Tas nozīmē, ka pārvaldniekam prasījums par iepriekš minēto nesamaksāto līdzekļu piedziņu primāri jāvērš pret konkrēto parādnieku, nevis pret dzīvokļu īpašnieku kopību.

Gadījumā, kad pārvaldnieks ir komersants un tiesiskās attiecības pastāv starp pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku kopību vai atsevišķu dzīvokļa īpašnieku, ņemot vērā šā sprieduma 11.1.punktā minēto, pārvaldnieka prasījumiem piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilguma termiņš, jo prasījuma priekšmets ir samaksa par pārvaldnieka sniegtajiem pakalpojumiem vai veiktajiem darbiem. Minētais noilguma termiņš ir piemērojams arī pārvaldnieka-komersanta prasījumiem pret personiski atbildīgo dzīvokļa īpašnieku, jo arī šādā gadījumā pārvaldnieks ceļ prasību savā labā un vārdā, nevis pārstāvot kopību.

Līdz ar to konkrētajā lietā izdarītais tiesas secinājums, ka uz prasījumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas parāda piedziņu nav attiecināms Komerclikuma 406.pantā noteiktais noilguma termiņš, nav pamatots daļā, kas attiecas uz prasītājas sniegtā pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojuma maksas parāda piedziņu.

[11.6.2] Savukārt, vēršot pret parādnieku prasījumu par uzkrājuma veidošanai (plānoto remontdarbu izmaksu segšanai) paredzēto līdzekļu piedziņu, pārvaldnieks rīkojas nevis savā labā, bet dzīvokļu īpašnieku kopības labā, proti, atvieto dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar dzīvokļu īpašniekiem, kuriem ir pienākums šādas iemaksas uzkrājumā veikt atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam vai atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam pienākumam (sk. Ministru kabineta 2005.gada 22.februāra noteikumu Nr. 135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” 6.punktu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2008.gada 26.martam) un Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumu Nr. 1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 11.punktu (redakcijā, kas bija spēkā strīdus laika posmā)). Šādi piedzītie līdzekļi nonāk nevis pārvaldnieka, bet gan kopības mantā.

Līdz ar to šādā gadījumā tiesiskās attiecības pastāv starp dzīvokļu īpašnieku kopību, no vienas puses, un dzīvokļa īpašnieku, no otras puses, bet pārvaldnieks šeit rīkojas tikai kopības pilnvarnieka statusā. Minēto atziņu neietekmē apstāklis, ka uzkrājumā iemaksātos līdzekļus pārvaldnieks noguldījis kredītiestādes kontā, kura turētājs ir pārvaldnieks. Rīkojoties ar krietna un kārtīga pārvaldnieka rūpību, pārvaldniekam katras dzīvokļu īpašnieku kopības līdzekļi ir jāglabā nošķirti, piemēram, atsevišķā kopības noguldījumu kontā kredītiestādē, turklāt tādā veidā, kas pēc iespējas samazina to zaudēšanas risku, piemēram, pārvaldnieka vai kredītiestādes maksātnespējas gadījumā. Attiecīgi dzīvokļu īpašnieku kopībai ir tiesības prasīt pārvaldniekam izpildīt šo pienākumu. Turklāt ņemams vērā, ka dzīvokļa īpašnieku kopība kā tiesību subjekts arī pati var būt konta turētājs kredītiestādē.

Procesuāli tiesiski tas nozīmē, ka attiecībā uz konkrēto prasījumu (par uzkrājuma veidošanai maksājamo līdzekļu piedziņu) prasītājs ir dzīvokļu īpašnieku kopība, bet pārvaldnieks – tās pārstāvis.

Ņemot vērā, ka konkrētajā lietā neviens no šādu tiesisko attiecību subjektiem nav komersants, prasījumam par uzkrājuma veidošanai (plānoto remontdarbu izmaksu segšanai) maksājamo līdzekļu piedziņu piemērojams Civillikuma 1895.pantā noteiktais desmit gadu noilguma termiņš.

Tādējādi kasācijas sūdzības arguments par to, ka tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1895.pantu attiecībā uz minēto parāda daļu, ir nepamatots.

[11.6.3] Lai gan prasījums par parāda piedziņu daļā par komunālo pakalpojumu apmaksu ir noraidīts un tiesas spriedums šajā daļā kā nepārsūdzēts kasācijas kārtībā ir stājies spēkā, Senāts tiesiskās noteiktības un vienotas prakses nodrošināšanas nolūkā uzskata par nepieciešamu norādīt *obiter dictum*, ka, nosakot šādam prasījumam piemērojamo noilguma termiņu gadījumā, kad prasību ceļ komunālo pakalpojumu sniedzējs, kurš ir komersants, piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais noilguma termiņš.

Savukārt gadījumā, kad prasību pret atsevišķā dzīvokļa īpašnieku, kurš nav norēķinājis par sniegto pakalpojumu atbilstoši savai maksājuma daļai (sk. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2panta trešās daļas 4.punktu), ceļ dzīvokļu īpašnieku kopība, tostarp gadījumā, kad līgums par komunālo pakalpojumu sniegšanu vai jebkurš cits līgums par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanu ir noslēgts ar pilnvarotās personas, tostarp pārvaldnieka, starpniecību (sk. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.2panta otro daļu), parasti būs piemērojams Civillikuma 1895.pantā noteiktais noilguma termiņš, it īpaši, ja attiecīgo parādu kopība jau ir segusi no savas mantas. Turpretim, ja kopība pret pakalpojumu sniedzēju savas saistības vēl nav izpildījusi, tad prasījums pret atsevišķā dzīvokļa īpašnieku noilgst vienlaikus ar pakalpojuma sniedzēja prasījumu pret kopību.

[11.7] Ņemot vērā iepriekš norādīto, Senāts atzīst, ka pārsūdzētajā spriedumā tiesa nepamatoti secinājusi, ka uz prasījumu daļā par pārvaldīšanas izdevumu un pārvaldīšanas atlīdzības piedziņu nav piemērojams Komerclikuma 406.pants. Tajā noteiktais noilguma termiņš ir piemērojams attiecībā uz prasījumu piedzīt par labu pārvaldniekam parādu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu, bet nav piemērojams prasījumam piedzīt tādu līdzekļu parādu, kurus atbildētājai bija pienākums maksāt dzīvokļu īpašnieku kopībai piederošajā uzkrājumā (nākotnē plānoto remontdarbu segšanai). Līdz ar to spriedumu šajā daļā nevar atzīt par pareizu. Tā kā pārsūdzētā sprieduma rezolutīvajā daļā nav nošķirts, kāda summa piedzenama kā parāds par pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu, bet kāda summa – kā uzkrājuma veidošanai paredzētā, spriedums atceļams visā prasības apmierinātajā daļā.

II

[12] Kasācijas sūdzības iesniedzējas argumenti, ka ar pārsūdzēto spriedumu apmierināto prasījumu neapstiprina pierādījumi lietā, kasācijas kārtībā pārbaudāmi tiktāl, ciktāl šādi argumenti attiecas uz tiesību jautājumiem. Savukārt atbilstoši Civilprocesa likuma 450.panta trešajai daļai, 451. un 452.pantam pierādījumu pārvērtēšana neietilpst kasācijas instances tiesas kompetencē.

Senāta ieskatā, kasācijas kārtībā pārbaudāms kasācijas sūdzības iesniedzējas arguments, ka spriedums pamatots ar tādiem pierādījumiem, ar kuriem nevar nodibināt prasījuma apmēru un pierādīt tā aprēķina pareizību, proti, ar prasītājas iesniegtajām tāmēm (to kopsavilkumiem) par laika posmu no 2007.gada otrā pusgada līdz 2010.gadam (*lietas 46.-49.lp.*) un ar pašas prasītājas sagatavoto atskaiti par atbildētājai aprēķinātajām un atbildētājas samaksātajām summām laika posmā no 2003.gada februāra līdz 2011.gada decembrim (*lietas 27.-28.lp.*).

Tā kā prasība daļā par komunālo pakalpojumu izdevumu piedziņu ir noraidīta un šajā daļā spriedums kasācijas kārtībā nav pārsūdzēts, tad vērtējams jautājums, vai ar prasītājas sagatavotajām tāmēm (to kopsavilkumiem) un atskaiti var pierādīt izdevumus par pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu, tostarp atlīdzību par pārvaldīšanu, un izdevumus uzkrājuma veidošanai.

[12.1] Nosakot apsaimniekošanas maksu dzīvojamās mājās, kuru pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki nebija pārņēmuši no pašvaldības un kurās dzīvokļu īpašnieki nebija noteikuši maksu par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, attiecībā uz strīdus laika posmu bija piemērojami Ministru kabineta 2005.gada 22.februāra noteikumi Nr. 135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 2008.gada 26.martam; turpmāk arī – Noteikumi Nr. 135) un Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumi Nr. 1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (spēkā no 2008.gada 18.decembra līdz 2017.gada 20.jūlijam; turpmāk arī – Noteikumi Nr. 1014).

Pārsūdzētajā spriedumā tiesa norādījusi, ka Noteikumi Nr. 1014 nosaka īpašu kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieki var apstrīdēt dzīvojamās mājas pārvaldnieka aprēķināto pārvaldīšanas maksu, taču nav vērtējusi, kādā kārtībā dzīvokļu īpašnieki varēja apstrīdēt pārvaldnieka noteikto pārvaldīšanas maksu iepriekšējā strīdus laika posma daļā, attiecībā uz kuru sagatavotajām tāmēm bija piemērojami Noteikumi Nr. 135, kas īpašu kārtību pārvaldnieka aprēķinātās pārvaldīšanas maksas apstrīdēšanai nenoteica.

Vienlaikus visā strīdus laika posmā bija piemērojams princips, ka pārvaldīšanas izdevumi dzīvokļa īpašniekam jāsedz proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam (attiecīgās kopīpašuma domājamās daļas apmēram). Šis princips nostiprināts likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantā (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.decembrim), 12.panta pirmajā un otrajā daļā (redakcijā, kas bija spēkā no 2010.gada 1.janvāra), kā arī ir ietverts Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantā.

Minētais princips nozīmē, ka katram dzīvokļa īpašniekam jāpiedalās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšanā samērīgi ar savas kopīpašuma domājamās daļas lielumu. Atšķirīgu pārvaldīšanas maksas likmju noteikšana par platības kvadrātmetru ir pretrunā ar šo principu. Atkāpe no šī principa pieļaujama tikai gadījumos, kad to tieši paredz normatīvie akti (sk., piemēram, Noteikumu Nr. 1014 6.punktu un Noteikumu Nr. 135 3.punktu) vai tas, norādot atbilstošu pamatojumu, noteikts ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC‑205/2018 (ECLI:LV:AT:2018:1026.C20394212.1.S) 9.1.-9.3.punktu*).

Līdz ar to arī strīdus laika posmā, attiecībā uz kuru bija piemērojami Noteikumi Nr. 135, likumam neatbilstoša būtu situācija, kad vienas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem būtu jāmaksā atšķirīga pārvaldīšanas maksa. Tas nozīmē, ka arī minētajā laika posmā, nepiekrītot pārvaldīšanas maksai, tā būtu jāapstrīd kopumā, proti, kā likme, kas noteikta attiecībā uz visiem konkrētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Turklāt noteiktā maksa būtu jāapstrīd saprātīgā laikā, kas nevar pārsniegt laika posmu, par kuru maksa noteikta.

Lietā nav ziņu, ka pārvaldnieka sagatavotās tāmes iepriekš minētajā kārtībā būtu apstrīdētas (dzīvokļu īpašnieki tām nebūtu piekrituši). Tāmju vēlāku apstrīdēšanu piemērojamie normatīvie regulējumi nepieļauj.

[12.2] Ņemot vērā, ka pārvaldnieka tāmju sagatavošanas pienākumu konkrētās lietas apstākļos noteica normatīvie akti un ka pārvaldīšanas maksu nosaka kā fiksētu maksu par telpas platības kvadrātmetru, atbildētājai nebija pamata uzskatīt, ka tai nav jāmaksā tāmē norādītais maksājums atbilstoši sava dzīvokļa īpašuma platībai.

Dzīvokļa īpašnieks arī apstiprinātas tāmes gadījumā var celt ierunu un nesegt pārvaldīšanas izdevumus tādā apmērā, kādā pārvaldīšanas pakalpojums faktiski nav sniegts, piemēram, ja noteiktu laiku nav veikta dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana. Tomēr dzīvokļa īpašnieks uz šāda pamata nevar atteikties segt pārvaldīšanas izmaksas gadījumā, kad attiecīgie līdzekļi tiek uzkrāti, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.panta pirmās daļas 1.punkts), piemēram, kā uzkrājums avārijas darbu veikšanai nākotnē.

Lietā nav ziņu, ka atbildētāja būtu iebildusi pret prasītājas sagatavotajās tāmēs norādītās maksas samaksu tādu iemeslu dēļ, ka pārvaldīšanas pakalpojumi dzīvokļu īpašniekiem pilnībā vai daļēji netiek sniegti.

[12.3] Dzīvokļa īpašnieka pienākumu segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma izdevumus konkrētajā lietā neietekmē apstāklis, ka par noteiktu laika posmu pārvaldnieks nav piesūtījis rēķinus. Lai arī rēķinu piesūtīšana ir pārvaldnieka pienākums, tā neizpilde var būt pamats tikai šā pienākuma neizpildes rezultātā radīto zaudējumu piedziņai, bet ne atbrīvojumam segt pārvaldīšanas izdevumus iepriekš minētajās tāmēs noteiktajā apmērā.

[12.4] Pret prasību var celt ierunu, ka atbildētāja nav informēta par tāmi, proti, tā nav paziņota dzīvokļu īpašniekiem. Lietas materiāli un iesniegtā kasācijas sūdzība šajā jautājumā nav pietiekami skaidri, un attiecīgi šāda apstākļa pārbaude īstenojama apelācijas instances tiesā, ja tā, ņemot vērā apsvērumus par iespējamo prasījuma noilgumu, pārbaudīs iebildumus par prasījuma pamatotību pēc būtības.

[12.5] Ņemot vērā iepriekš minēto, Senāts atzīst, ka attiecībā uz dzīvojamām mājām, kuru pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši un kurās dzīvokļu īpašnieki nav noteikuši maksu par to pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pārvaldnieka sagatavotās tāmes var kalpot par pierādījumu, kas apliecina pārvaldīšanas maksas lielumu, ciktāl tas attiecas uz pārvaldīšanas pakalpojuma maksu, bet neietver maksu par komunālajiem pakalpojumiem.

[12.6] Senāta ieskatā, nav pamatots kasācijas sūdzības iesniedzējas arguments, ka prasītājas iesniegtā atskaite par atbildētājai aprēķinātajām un atbildētājas samaksātajām summām laika posmā no 2003.gada februāra līdz 2011.gada decembrim (*lietas 27.-28.lp.*) vērtējama kā piedzenamās summas aprēķins (sk. Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 4.punktu), nevis kā pierādījums.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 104.panta pirmo daļu arī pušu paskaidrojumi, kuri ietver ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņu prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi tiesas sēdē pārbaudīti un novērtēti pierādījumi. Tiesa nav pamatojusi pārsūdzētajā spriedumā izdarītos secinājumus tikai ar prasītājas aprēķinu, bet gan vērtējusi to kopsakarā ar prasītājas iesniegtajām tāmēm, kuras, kā norādīts iepriekš (sk. šī sprieduma 12.5.punktu), var kalpot par parāda noteikšanas pierādījumu.

[13] Atceļot pārsūdzēto spriedumu, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atbildētājai [pers. A] atmaksājama iemaksātā drošības nauda 300 EUR (*lietas 139.lp.*).

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda:**

atcelt Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 31.maija spriedumu daļā, ar kuru prasība apmierināta, un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

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

Spriedums nav pārsūdzams.

Lietas arhīva Nr. SKC-109/2019

[ECLI:LV:AT:2019:1227.C31346614.4.L](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=68167146&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%2525253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%2525253FForm%2525253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2019%26procnum%3D0109%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t%26%3DAtv%25C4%2593rt%26%3DAtv%25C4%2593rt)

Senāta Civillietu departamenta senatoru

Andas Briedes, Mārītes Zāģeres, kā arī

Intas Laukas un Marikas Senkānes (attiecībā uz 1.punktu)

**ATSEVIŠĶĀS DOMAS**

sakarā ar Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedumu, izskatot [pers. A] kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 31.maija spriedumu civillietā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasībā pret [pers. A] par parāda piedziņu.

Rīgā 2019.gada 27.decembrī

Pievienojamies Senāta spriedumā ietvertajām atziņām gan par dzīvokļu īpašnieku kopību kā īpaša veida tiesību subjektu, gan atbildību par kopības saistībām, gan pārvaldnieka atbildību par parāda piedziņu un rīcību ar kopības mantu.

Tomēr nevaram piekrist Senāta spriedumā paustajiem uzskatiem:

1) ka arī pārvaldīšanas izdevumu nesegšana (citiem vārdiem, mājas uzturēšanas izdevumu un komunālo pakalpojumu maksājumu parāds) ir viens no Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešajā daļā paredzētajiem gadījumiem, kad pieļaujama parādniekam piederošā dzīvokļa īpašuma atsavināšana (nolēmuma 14.4.4.punkta pēdējā rindkopa);

2) ka prasību pret personīgi atbildīgo dzīvokļa īpašnieku par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu piedziņu pārvaldnieks (komersants) ceļ savā labā un vārdā, nevis pārstāvot kopību, un tādēļ arī šādā gadījumā ir piemērojams Komerclikuma 406.pantā noteiktais trīs gadu noilguma termiņš (nolēmuma 11.6.1.punkts).

Attiecībā uz atziņu, ka pārvaldīšanas izdevumu nesegšana ir pamats dzīvokļa īpašuma atsavināšanai, pirmkārt, norādāms, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešās daļas piemērošanas juridiskie aspekti, kuriem pievērsies Senāts, ņemot vērā gan Civilprocesa likuma 473.panta pirmajā daļā noteikto, gan konkrētās prasības pamatā esošos un apelācijas instances tiesā noskaidrotos faktiskos apstākļus, nemaz nevarēja būt apspriešanas priekšmets šajā kasācijas kārtībā izskatāmajā lietā.

Otrkārt, minētā atziņa, kas izteikta apgalvojuma formā bez izvērstas argumentācijas, nav radīta attiecīgās tiesību normas iztulkošanas rezultātā. No spriedumā norādītā izriet, ka pārvaldīšanas izdevumu nesegšana var negatīvi ietekmēt citu dzīvokļu īpašnieku dzīves vides kvalitāti. Tas vedina domāt, ka pārvaldīšanas izdevumu nesegšanu senatoru vairākums saistījis ar Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešajā daļā paredzēto aizskārumu apkārtējās vides kvalitātei. Ja šīs normas gramatiskais formulējums ļauj secināt, ka tās tiesisko sastāvu veidojošās pazīmes izteiktas kā nenoteikti juridiski jēdzieni, kas piepildāmi ar saturu katrā individuālā strīda gadījumā no jauna, taču nākas konstatēt, ka spriedumā šāda normā lietotā jēdziena „apkārtējās vides kvalitātei” konkretizācija nav veikta.

Visbeidzot, atzīstot, ka pārvaldīšanas izdevumu nesegšana veido vienu no Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešās daļas tiesiskā sastāva pazīmēm, kurai pastāvot, iestājas minētajā normā noteiktās sekas – dzīvokļa īpašuma atsavināšana – senatoru vairākums, mūsuprāt, ir kļūdījies.

Vēsturiski likuma „Par dzīvokļa īpašumu” (pieņemts 1995.gada 28.septembrī, zaudējis spēku 2011.gada 1.janvārī) 16.pants noteica, ka:

(1) Dzīvokļa īpašumu var atsavināt tiesas ceļā par labu valstij vai pašvaldībai, kuras īpašumā attiecīgā dzīvojamā māja bija līdz privatizācijai, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas personas, kas dzīvo kopā ar viņu, ja dzīvokļa īpašnieks sistemātiski:

1) bojā ēku, arī komunikācijas vai citus mājas elementus;

2) izmanto dzīvokli tādā veidā, kas rada traucējumus citiem dzīvokļu īpašniekiem;

3) pārkāpj telpu lietošanas noteikumus, sanitārās un ugunsdrošības normas, tādējādi padarot citiem tās pašas mājas dzīvokļu īpašniekiem neiespējamu dzīvošanu vienā mājā.

(2) Šādu sankciju pret dzīvokļa īpašnieku var piemērot arī tad, ja šā panta pirmajā daļā minētos pārkāpumus izdara personas, kas dzīvo kopā ar viņu, bet dzīvokļa īpašnieks neveic pasākumus, lai tos novērstu.

(3) Prasību par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu var celt ikviens dzīvokļa īpašnieks vai dzīvokļu īpašnieku izveidotā sabiedrība, ja pārkāpējs jau iepriekš ir rakstveidā brīdināts un gada laikā no brīdinājuma saņemšanas dienas pieļāvis jaunu pārkāpumu.

(4) Uz dzīvokļa īpašumu var vērst piedziņu sakarā ar maksājumiem par komunālajiem pakalpojumiem, mājas uzturēšanu, ekspluatāciju un remonta izdevumiem, ja dzīvokļa īpašniekam nav citas mantas.

Minētajā pantā bija paredzētas tiesiskās sekas (dzīvokļa īpašnieka vai ar viņu kopā dzīvojošā ģimenes locekļa civiltiesiskā atbildība) par normatīvajos aktos noteikto uzvedības normu sistemātiskiem pārkāpumiem, kas nodara kaitējumu gan pašai būvei, gan citiem tās pašas mājas dzīvokļu īpašniekiem (pirmā-trešā daļa), gan arī paredzēta iespēja vērst piedziņu uz dzīvokļa īpašumu sakarā ar uzturēšanas maksas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādiem.

2011.gada 1.janvārī spēkā stājās Dzīvokļa īpašuma likums, kas nomainīja piecpadsmit gadus agrāk pieņemto likumu „Par dzīvokļa īpašumu”.

Arī Dzīvokļa īpašuma likuma 14.pantā tika iekļautas normas par dzīvokļa īpašnieku atbildību, kas noteic, ka:

(1) Dzīvokļa īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem dzīvokļu īpašniekiem vai citām personām ir atbildīgs normatīvajos aktos, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos vai savstarpēji noslēgtajos līgumos noteiktajā kārtībā.

(2) Ja dzīvokļa īpašniekam zaudējumu segšanai nav citas mantas, Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā var vērst piedziņu uz dzīvokļa īpašumu, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātās personas.

(3) Dzīvokļa īpašumu var atsavināt Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātās personas, ja dzīvokļa īpašnieks, viņa ģimenes loceklis vai cita dzīvokļa īpašumā iemitinātā persona pārkāpj normatīvo aktu prasības, kas attiecas ar dzīvokļa īpašuma izmantošanu, tai skaitā sanitārās un ugunsdrošības normas, un tādējādi rada aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei.

(4 Prasību par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu šā panta trešajā daļā noteiktajos gadījumos var celt ikviens dzīvokļa īpašnieks.

Salīdzinot sākotnējo un šobrīd spēkā esošo dzīvokļa īpašnieka atbildības regulējumu, redzams, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešajā daļā faktiski ir iestrādāta sākotnējā likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 16.panta norma, vien izslēdzot frāzi „par labu valstij” un panta redakciju pielāgojot jaunajai situācijai un tiesiskajai izpratnei. Taču agrākās normas jēgums – paredzēt dzīvokļa īpašuma atsavināšanu kā sodu (sankciju) tam gadījumam, ja dzīvokļa īpašnieks savu īpašumu izmanto neatbilstīgi normatīvo aktu prasībām, radot ar to aizskārumu citiem, ir saglabāts.

Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta otrajā un trešajā daļā regulētas pēc būtības atšķirīgas situācijas.

Pirmajā gadījumā (14.panta otrā daļa) īpašnieks atbild ar savu mantu (arī ar dzīvokļa īpašumu pie nosacījuma, ja nav citas mantas), uz kuru var tikt vērsta piedziņa par konkrēti aprēķināmu zaudējumu nodarīšanu, līdzīgi kā Civillikuma 1779.pantā. Šāda regulējuma mērķis ir ar tiesas spriedumu piedzīto zaudējumu atlīdzināšana personai, kurai tie nodarīti, vēršot piedziņu uz parādnieka mantu pēc vispārīgiem noteikumiem Civilprocesa likumā (570.-572.pants) noteiktajā kārtībā, t.i., izpildot spriedumu.

Otrajā gadījumā (14.panta trešā daļa) likumā paredzēta konkrētai personai piederoša dzīvokļa īpašuma atsavināšanas iespēja, pastāvot tādiem apstākļiem, kad šī persona, īstenojot savas kā īpašnieka varas tiesības par lietu, pretēji normatīvo aktu prasībām (tajā skaitā, pretēji Satversmes 105.pantam), ir radījusi aizskārumu cilvēku drošībai, veselībai un apkārtējās vides kvalitātei. Šādā gadījumā, atšķirībā no iepriekš aplūkotās situācijas, zaudējumu esībai un konkrētam tās apmēram (kas dažkārt nemaz nav precīzi nosakāms) ir pakārtota nozīme, jo dzīvokļa īpašuma atsavināšanai, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešo daļu, priekšnoteikums ir personas prettiesiska rīcība, respektīvi, normatīvo aktu pārkāpums, kura rezultātā radīts aizskārums citu cilvēku drošībai un veselībai vai apkārtējās vides kvalitātei. Dzīvokļa īpašuma atsavināšanas nolūks ir nevis zaudējumu kompensēšana, bet gan personas (dzīvokļa īpašnieka) prettiesiskas rīcības pārtraukšana, lai tādējādi nodrošinātu citu cilvēku pamattiesību efektīvu aizsardzību. Tātad, neraugoties uz to, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešajā daļā ir norāde uz Civilprocesa likumā noteikto kārtību, tomēr dzīvokļa īpašuma atsavināšanai Civilprocesa likuma 70.nodaļā iekļautās parāda piedziņas vispārīgo noteikumu normas nav piemērojamas.

Iepriekš izklāstītie apsvērumi izslēdz pamatu zaudējumu (pārvaldīšanas izdevumu parāda) esību uzskatīt par Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešajā daļā paredzētu patstāvīgu pazīmi, kuras sekas ir dzīvokļa īpašuma atsavināšana.

Minētā secinājuma pareizību apstiprina Dzīvokļa īpašuma likuma 14.panta trešās daļas tvēruma noskaidrošana, pielietojot sistēmisko iztulkošanas metodi, t.i., aplūkojot to kontekstā ar šā likuma citām normām. Proti, 10.panta pirmajā daļā likumdevējs, uzskaitot dzīvokļa īpašnieka pienākumus, atsevišķi izdalījis: (1.punktā) pienākumu piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā; (2.punktā) pienākumu segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus; (3.punktā) pienākumu norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana); (6.punktā) pienākumu saudzīgi izturēties pret kopīpašumā esošo daļu, ievērot tās lietošanas noteikumus, kā arī normatīvajos aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei, un raudzīties, lai šos noteikumus un prasības ievērotu personas, kas iemitinātas viņa dzīvokļa īpašumā.

Šāds dzīvokļa īpašnieka pienākumu sadalījums, līdztekus pienākumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanas un uzturēšanas izdevumu segšanu, norādot arī pienākumu saudzīgi izturēties pret kopīpašuma domājamo daļu un ievērot normatīvajos aktos noteiktos lietošanas noteikumus, liecina par likumdevēja gribu nodalīt atbildību katrā konkrētā gadījumā. Ja piekristu vairākuma viedoklim, tad nāktos atzīt, ka pazīmi – parāda esība – likumdevējs paredzējis kā pamatu diviem dažādiem dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumiem ar atšķirīgām sekām, kam nevaram piekrist.

II

Lai gan dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpa­šums, kas kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas (*Dzīvokļa īpašuma likuma 2.pants*), tomēr katra atsevišķa dzīvokļa īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku kopības savstarpējo tiesību un pienākumu regulējums minētajā likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā liecina, ka tas ir speciāls kopīpašuma institūts.

Uz kopīpašumā esošo daļu attiecināms Civillikuma 1067.-1072.pants. Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otrajai daļai Civillikuma 1068.panta pirmās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šā likuma 17.panta sestajā, septītajā un devītajā daļā nav noteikts citādi.

Civillikuma 1067.-1072.pants nosaka kopīpašuma tiesības jēdzienu, rīcības un lietošanas kārtību ar kopīpašuma priekšmetu, to labumu sadalīšanu, ko kopīpašums dod, kā arī to izdevumu segšanas kārtību, kas nepieciešami kopīpašuma uzturēšanai. Izņēmums no šī vispārējā kopīpašuma tiesiskā regulējuma dzīvokļu īpašumos sadalītajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās paredzēts vienīgi attiecībā uz kopības lēmumu pieņemšanas nosacījumiem, respektīvi, kuros jautājumos pie noteikta kvoruma kopsapulce ir lemttiesīga arī tad, ja nav saņemta visu kopīpašnieku piekrišana.

Pārējais regulējums, tostarp Civillikuma 1071.pantā noteiktais, ka uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām, vienlīdz attiecas uz kopīpašuma daļu daudzdzīvokļu mājās.

Noteikuma, ka visi kopīpašnieki samērīgi ar savu daļu sedz visus izdevumus, kas saistīti ar kopējo īpašumu, attiecināmību uz dzīvokļu īpašnieku savstarpējām tiesiskajām attiecībām atzinis arī senatoru vairākums, norādot, ka: „Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (dzīvokļu īpašumu māju) pārvaldīšanas tiesības un pienākums ir katram attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekam (Dzīvokļa īpašuma likuma 9.panta 6.punkts, 10.panta pirmās daļas 1.punkts un likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8.panta pirmā daļa). Minētās tiesības un pienākums ir katram dzīvokļa īpašniekam attiecībā pret citiem dzīvokļu īpašniekiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību” (sk. *Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S) 11.3.punktu*).

Tātad katra dzīvokļa īpašnieka pienākums ir piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšanā proporcionāli viņa kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Šis pienākums dzīvokļa īpašniekam ir pret kopību, kurai, savukārt ir pienākums pret pārvaldnieku par nepieciešamā finansējuma nodrošināšanu pārvaldīšanas uzdevuma veikšanai.

Tas izriet arī no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma, jo jēdziens „īpašnieks” ir saprotams kā dzīvokļu īpašnieku kopība, nevis atsevišķs dzīvokļa īpašnieks (*3.pants, 5.panta pirmā daļa, 9.pants, 10.panta trešā daļa u.c.*).

Ja kāds šo pienākumu nepilda, tad viņš atbild pārējiem kopīpašniekiem (kopībai). Dzīvojamās mājas pārvaldnieks, ceļot prasību par šādu izdevumu piedziņu, rīkojas nevis savā, bet mājas kopīpašnieku labā un interesēs, tādēļ uz šādu prasījumu Komerclikuma 406.pantā noteiktais noilguma termiņš nav attiecināms.

Turklāt šādas tiesiskās attiecības būtība un saturs nemainās, ja parādnieks (dzīvokļa īpašnieks) ir, piemēram, komercreģistrā ierakstīta komercsabiedrība, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku savstarpējām attiecībām nav komerctiesiska daba, starp kopīpašniekiem nepastāv no komercdarījuma izrietošas tiesiskās attiecības.

Komersanta, kuram pieder dzīvokļa īpašums, atbrīvošana no saistībām segt tādus izdevumus, kas iztērēti dzīvojamās mājas ekspluatācijas un uzturēšanas atbilstoši normatīvo aktu prasībām nodrošināšanas nolūkā (piemēram, jumta seguma nomaiņai, kāpņu telpas kosmētiskajam remontam, energoefektivitātes uzlabošanai u.tml.) piemērojot Komerclikuma 406.pantu, aizskar pārējo dzīvokļu īpašnieku tiesības uz īpašumu.

Senatore A.Briede

Senatore I.Lauka

Senatore M.Senkāne

Senatore M.Zāģere