**Pārvaldnieka pilnvarošanai nepieciešamais dzīvokļu īpašnieku balsu vairākums**

Pārvaldīšanas uzdevuma uzdošana parasti jau ietver pilnvarojumu pārvaldniekam pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību visos jautājumos, kas saistīti ar pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, ciktāl likums nenosaka šādas pārstāvības ierobežojumus.

Arī tādos jautājumos, kas ir kopības kompetencē, bet nav dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības, pārvaldnieks, būdams kopības likumiskais pārstāvis, pārstāv kopību bez atsevišķa pilnvarojuma, ja vien attiecīgais jautājums nav kopības ekskluzīvajā kompetencē. Turpretim gadījumos, kad kopība izvēlējusies konkrētu pārvaldīšanas darbību īstenot pati (to nav uzdevusi pārvaldniekam), pārvaldnieks var pārstāvēt kopību tikai uz atsevišķa kopības lēmuma pamata.

Tādējādi laikā, kad Dzīvokļa īpašuma likums paredzēja dažādu balsu vairākumu pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanai un pilnvarojuma došanai, pārvaldnieks bija pilnvarojams ar pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanai paredzēto balsu vairākumu, proti, „par” bija jānobalso dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāvēja vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

**Dzīvokļu īpašnieku kopības tiesību noteikt aptaujas rīkošanas kārtību tvērums**

Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otrajā daļā ietvertais noteikums, ka aptauju var rīkot arī viens dzīvokļa īpašnieks, ir imperatīva (pavēloša) norma, kas vērsta uz dzīvokļu īpašnieku likumisko interešu un tiesību efektīvu aizsardzību, it īpaši gadījumos, kad ierosinātais lēmums neatbilst esošā pārvaldnieka interesēm.

Tāda dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta aptaujas rīkošanas kārtība, saskaņā ar kuru aptauju var organizēt tikai ar pārvaldnieka starpniecību, ir pretrunā iepriekšminētajai likuma imperatīvajai normai, un tādēļ šāds nosacījums nav spēkā.

**Pārvaldnieka tiesību pārsūdzēt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu neesība**

Dzīvojamās mājas pārvaldnieks nav dzīvokļu īpašnieku kopības biedrs, bet gan šī tiesību subjekta izpildu institūcija, kam nav savu interešu, kuru aizsardzībai tā varētu celt tiesā prasību par kopības lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu. Likumā nav paredzētas pārvaldnieka tiesības celt šādu prasību arī atsevišķu dzīvokļu īpašnieku interesēs. Pārvaldniekam nav tiesību apstrīdēt arī kopības lēmumu, ar kuru tiek izbeigtas pārvaldīšanas tiesiskās attiecības ar pārvaldnieku, jo dzīvokļu īpašnieku kopības un pārvaldnieka attiecības ir uzticības attiecības, pret kuru izbeigšanu pārvaldnieks nevar iebilst, pamatojoties uz savām komercdarbības interesēm.

Pārvaldniekam jāpilda dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi, ja vien tie nav atzīti par spēkā neesošiem ar spēkā stājušos tiesas spriedumu vai arī tie ir absolūti spēkā neesoši.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 18. decembra**

**RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS**

**Lieta Nr. C30378921, SKC-797/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:1218.C30378921.10.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/546466.pdf)

Senatoru kolēģija šādā sastāvā: senatore referente Dzintra Balta, senatori Erlens Kalniņš un Kristīne Zīle

rīcības sēdē izskatīja [pers. A] ([*pers. A*]) un SIA „Liora” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 25. aprīļa spriedumu [pers. A] un SIA „LIORA” prasībā pret [pers. B], SIA „Reālie estēti”, [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F], [pers. G], [pers. H], SIA „Emil”, OÜ „GB Baltic Ventures”, [pers. I] (mirusi [..]), SIA „Baltic Express Real Estate”, AS „Rietumu Banka” un SIA „InSign” par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A], būdams dzīvokļu īpašnieks dzīvojamajā mājā [adrese], un SIA „Liora”, ar apstrīdēto dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu atceltā dzīvojamās mājas pārvaldniece, cēla prasību pret dzīvokļu īpašniekiem, kas balsoja „par” apstrīdētajiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem un pret SIA „InSign”, kura ar apstrīdēto lēmumu iecelta pār dzīvojamās mājas pārvaldnieci, par minēto lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem un par kopības un SIA „InSign” noslēgtā pārvaldīšanas līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Ar Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 25. aprīļa spriedumu izbeigta tiesvedība daļā par SIA „Liora” prasību, bet [pers. A] prasība noraidīta.

**Motīvu daļa**

[2] Senatoru kolēģija konstatēja, ka, lai gan kasācijas sūdzība formāli atbilst Civilprocesa likuma 450. - 454. panta prasībām, tomēr ir Civilprocesa likuma 464.1 panta otrās daļas 2. punktā norādītais pamats atteikumam ierosināt kasācijas tiesvedību. Izvērtējot kasācijas sūdzībā minētos argumentus, senatoru kolēģijai nav acīmredzama pamata uzskatīt, ka pārsūdzētajā spriedumā ietvertais lietas iznākums ir nepareizs. Izskatāmajai lietai nav būtiskas nozīmes vienotas tiesu prakses nodrošināšanā vai tiesību tālākveidošanā.

[3] Vienlaikus senatoru kolēģija uzskata par nepieciešamu papildus norādīt turpmāk minēto.

[3.1] Tiesas secinājumi pārsūdzētajā spriedumā par to, ka: 1) aptaujas rīkotājs ir dzīvokļa īpašnieks [pers. B]; 2) nav izšķirošas nozīmes tam, ka uz aptaujas lapām nebija norādīts datums, kad tās parakstītas, jo lietā nav strīds par to, ka aptaujas lapas no dzīvokļu īpašniekiem saņemtas aptaujas laikā un ka tās nav noformētas citā laikā; 3) dzīvokļa īpašnieces [pers. I] pārstāves, kura pārstāvamās vārdā parakstīja aptaujas lapu, pilnvarojums deva pārstāvei šādas tiesības, – ir pamatoti ar lietas materiālos esošo pierādījumu izvērtējumu. Savukārt kasācijas sūdzības apsvērumi, apstrīdot minētos secinājumus, ir vērsti uz pierādījumu izvērtēšanu no jauna. Taču lietas apstākļu konstatācija un pierādījumu izvērtēšana no jauna saskaņā ar Civilprocesa likuma 450. panta trešo daļu nav kasācijas instances tiesas uzdevums.

[3.2] Nevar būt par pamatu kasācijas tiesvedības ierosināšanai kasācijas sūdzības argumenti par to, ka tiesa izskatāmajā lietā nepamatoti nav attiecinājusi uz strīdus lēmumu, ar kuru SIA „Liora” esot pilnvarota pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību, tā pieņemšanas laikā spēkā esošo likuma prasību, ka, lai dzīvokļu īpašnieku kopība pieņemtu lēmumu par pilnvarojuma došanu, nepieciešams, lai „par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 4. punktu kopsakarā ar šā likuma 17. panta septīto daļu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2021. gada 2. februārim)*).

[3.2.1] Izskatāmajā lietā, iztulkojot dzīvokļu īpašnieku gribas izteikumus, ir nodibināts, ka ar apstrīdēto lēmumu dzīvokļu īpašnieku kopība ir uzdevusi SIA „InSign” īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības un iecēlusi to par dzīvojamās mājas pārvaldnieku. Šo tiesas secinājumu neapstrīd arī kasācijas sūdzības iesniedzējs. Tomēr viņa ieskatā papildus pārvaldīšanas uzdevuma uzticēšanai kopība ir pilnvarojusi SIA „InSign” būt par tās pilnvarnieci, par ko bija jānobalso „par” dzīvokļu īpašniekiem, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem.

[3.2.2] Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmo daļu pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē minētais likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu. Turklāt atbilstoši Senāta judikatūrai Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu attiecināmi uz pārvaldnieka darbību ne tikai gadījumos, kad kopība pārvaldnieku ir tieši pilnvarojusi pārstāvēt to attiecībās ar trešajām personām, bet arī īstenojot pārvaldīšanas uzdevumu, kad pārvaldnieks saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta pirmo daļu kļūst par pakalpojumu sniedzēju (sk. *Senāta 2023. gada 29. novembra sprieduma lietā Nr. SKC‑27/2023, ECLI:LV:AT:2023:1129.C29522419.10.S, 8.1. punktu*).

Šāda atziņa izriet no pārvaldīšanas pakalpojuma būtības – likumā un 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. Jau iepriekš Senāts ir norādījis, ka, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, pārvaldnieks kļūst par kopības pārstāvi ar tiesībām kopību pārstāvēt tiesā (sk. *Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑109/2019, ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S, 11.4.5. punktu*). Pēc būtības pārvaldnieks rīkojas kā kopības likumiskais pārstāvis, kas turklāt īsteno kopības kā tiesību subjekta izpildu institūcijas funkcijas.

2022. gada 13. aprīlī stājās spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, ar kuriem likumdevējs apstiprināja, ka pārvaldnieks ir tiesīgs pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību ar likumiskā pārstāvja tiesībām (sk. *likuma 15.1 panta pirmo un piekto daļu*; sk. arī *Senāta 2023. gada 29. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-393/2023, ECLI:LV:AT:2023:1129.C17153914.23.S, 13.2. punktu*). Pamatojot šo likuma grozījumu nepieciešamību, likumdošanas materiālos norādīts: „Lai nodrošinātu dzīvokļu īpašnieku kopības kā tiesību subjekta pilnvērtīgu piedalīšanos civiltiesiskajā apgrozībā, kā arī kopības interešu iespējamu labāku aizsardzību, dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar trešajām personām un tiesā pārstāv pārvaldnieks kā tās likumiskais pārstāvis (sk. panta pirmo un piekto daļu). Minētais regulējums nostiprina valdošo izpratni par pārvaldnieka statusu” (sk. *likumprojekta „Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā” (Nr. 183/Lp13) priekšlikumu tabulu uz 2021. gada 23. februāra sēdi. Pieejams:* [*https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/webSasaiste?OpenView&restricttocategory=183/Lp13*](https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/webSasaiste?OpenView&restricttocategory=183/Lp13)). Tādējādi secināms, ka likumdevējs, atzīstot pārvaldnieka kā likumiskā pārstāvja tiesības pārstāvēt kopību, nostiprināja jau pastāvošo izpratni par pārvaldnieka statusu.

[3.2.3] Ņemot vērā iepriekšminēto, secināms, ka pārvaldīšanas uzdevuma uzdošana jau ietver pilnvarojumu pārvaldniekam pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību visos jautājumos, kas saistīti ar pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, ciktāl likums nenosaka šādas pārstāvības ierobežojumus.

Arī tādos jautājumos, kas ir kopības kompetencē, bet nav dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības, pārvaldnieks, būdams kopības likumiskais pārstāvis, pārstāv kopību bez atsevišķa pilnvarojuma, ja vien attiecīgais jautājums nav kopības ekskluzīvajā kompetencē atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrajai daļai. Turpretim gadījumos, kad kopība izvēlējusies konkrētu pārvaldīšanas darbību īstenot pati (to nav uzdevusi pārvaldniekam), pārvaldnieks var pārstāvēt kopību tikai uz atsevišķa kopības lēmuma pamata (sk. *Senāta 2021. gada 22. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC‑1/2021, ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S, 9.2.1. punktu*; sk. arī *Dzīvokļa īpašuma likuma 15.1 panta pirmo daļu*).

[3.2.4] Līdz ar to pārsūdzētajā spriedumā pamatoti secināts, ka izskatāmajā lietā nebija pamata piemērot Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 4. punktu kopsakarā ar šā likuma 17. panta septīto daļu (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2021. gada 2. februārim*). Nosakot, ka SIA „InSign” ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu, izņemot jautājumus, kuri ir norādīti Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrajā daļā, kopība tikai konkretizēja pārvaldnieka kā kopības likumiskā pārstāvja pārstāvības apjomu, pēc būtības to nepaplašinot.

[3.3] Tāpat senatoru kolēģija vērš uzmanību, ka par pamatu ierosināt kasācijas tiesvedību nevar būt kasācijas sūdzības arguments, ka, pieņemot strīdus lēmumus, nav ievērota dzīvokļu īpašnieku noteiktā aptaujas rīkošanas kārtība. Izsakot šo viedokli, kasācijas sūdzības iesniedzējs nav ņēmis vērā, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otrajā daļā ietvertais noteikums, ka aptauju var rīkot arī viens dzīvokļa īpašnieks, ir imperatīva norma, kas vērsta uz dzīvokļu īpašnieku likumisko interešu un tiesību efektīvu aizsardzību, it īpaši gadījumos, kad ierosinātais lēmums neatbilst esošā pārvaldnieka interesēm.

Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta piektā daļa, uz kuru norāda kasācijas sūdzības iesniedzējs, jāiztulko kopsakarā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta pirmo daļu, kas noteic, ka, nosakot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību, kopībai jāievēro šā likuma noteikumi. Tādējādi šāda kopības noteikta kārtība nevar būt pretrunā ar likuma imperatīvajām (pavēlošajām) normām.

[3.4] Senatoru kolēģija norāda, ka pamats kasācijas tiesvedības ierosināšanai nav arī kasācijas sūdzības arguments, ka pārsūdzētais spriedums ir nepareizs daļā, ar kuru izbeigta tiesvedība, proti, daļā, kurā apelācijas instances tiesa atzina, ka dzīvojamās mājas pārvaldniekam nav tiesību pārsūdzēt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus.

Šādu tiesību atzīšana būtu ne vien pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturtās daļas, kas noteic, ka šādu prasību var celt vienīgi dzīvokļa īpašnieks, gramatisko iztulkojumu, bet arī tā jēgu. Dzīvojamās mājas pārvaldnieks nav dzīvokļu īpašnieku kopības biedrs, bet gan tās kā tiesību subjekta izpildu institūcija, kurai nav savu interešu, kuru aizsardzībai tā varētu celt tiesā prasību par kopības lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu. Likumā nav paredzētas pārvaldnieka tiesības celt šādu prasību atsevišķu dzīvokļu īpašnieku interesēs. Pārvaldniekam jāpilda dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi, ja vien tie nav atzīti par spēkā neesošiem ar spēkā stājušos tiesas spriedumu vai arī tie ir absolūti spēkā neesoši (par apstrīdamiem un absolūti spēkā neesošiem kopības lēmumiem sk. *Senāta 2023. gada 28. decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑53/2023, ECLI:LV:AT:2023:1228.C33554719.20.S, 9.1. punktu*). Nav pamata atšķirīgi vērtēt arī gadījumus, kad ar kopības lēmumu tiek izbeigtas pārvaldīšanas tiesiskās attiecības ar pārvaldnieku, jo dzīvokļu īpašnieku kopības un pārvaldnieka attiecības ir uzticības attiecības, pret kuru izbeigšanu pārvaldnieks nevar iebilst, pamatojoties uz savām komercdarbības interesēm, uz kurām norādīts kasācijas sūdzībā.

[3.5] Visbeidzot senatoru kolēģija norāda, ka pamats kasācijas tiesvedības ierosināšanai nav arī kasācijas sūdzības arguments par to, ka lietas pareizai izspriešanai nozīmīgs apstāklis ir tas, ka SIA „InSign” uz apstrīdēto kopības lēmumu pieņemšanas dienu nebija iekļauta pārvaldnieku reģistrā.

Senāts iepriekš jau ir skaidrojis, ka esība pārvaldnieku reģistrā nav obligāts priekšnoteikums pārvaldnieka darbības veikšanai, proti, ar ierakstu reģistrā netiek nodibināti vai likvidēti subjekti, kuri var nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu, un tajā esošajām ziņām ir informatīvs raksturs (sk. *Senāta 2018. gada 31. maija lēmuma lietā Nr. SKA‑1150/2018, ECLI:LV:AT:2018:0531.A420303017.7.L, 6. punktu; 2019. gada 27. maija sprieduma lietā Nr. SKA‑129/2019, ECLI:LV:AT:2019:0527.A420298615.2.S, 13. punktu; sal. Senāta 2020. gada 10. decembra lēmuma lietā Nr. SKC‑1516/2020, ECLI:LV:AT:2020:1210.SKC151620.8.L, 7.4. punktu*).

**Rezolutīvā daļa**

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464. panta trešo daļu un 464.1 panta otrās daļas 2. punktu, senatoru kolēģija

**nolēma**

atteikt ierosināt kasācijas tiesvedību sakarā ar [pers. A] ([*pers. A*]) un SIA „Liora” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 25. aprīļa spriedumu.

Lēmums nav pārsūdzams.