**Tēzes virsraksts:** Par daudzdzīvokļu mājas apsaimniekotāja tiesībām noteikt dzīvokļa īpašniekam līgumsodu vai nokavējuma procentus

**Tēze:** Uz dzīvokļa īpašnieku, kurš nav noslēdzis apsaimniekošanas līgumu ar ēkas apsaimniekotāju – dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību un nav arī šīs sabiedrības biedrs, nav attiecināmas sankcijas, kuras par sabiedrības lēmumu nepildīšanu uzņēmušies tās biedri vai citi dzīvokļu īpašnieki. Apsaimniekošanas izdevumu jēdziens nav tulkojams tik plaši, ka tas aptver tiesības noteikt līgumsodu vai paaugstinātus salīdzinājumā ar likumiskajiem (6% gadā) nokavējuma procentus (likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8. un 12.pants). (Skatīt JUDIKATŪRAS MAIŅU nolēmumā SKC-53/2023).

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Senāta Civillietu departamenta**

**2010.gada 24.novembra**

# spriedums

**Lietā Nr. SKC-245**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:

|  |  |
| --- | --- |
| tiesas sēdes priekšsēdētājs | senators Z.Gencs |
|  | senators referents K.Torgāns |
|  | senatore A.Vītola, |

piedaloties V.G., dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Jubilejas” pilnvarotajam pārstāvim L.B un tulcei A.R.,

atklātā tiesas sēdē izskatīja lietu sakarā ar V.G. kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2009.gada 1.jūnija spriedumu V.G. prasības lietā pret dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „Jubilejas” par rēķinu sakārtošanu un parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] V.G. cēlis prasību pret DzĪKS „Jubilejas” par rēķinu sakārtošanu un parāda piedziņu, norādīdams, ka ir dzīvokļa Nr. [..], [..] ielā 9, Rīgā, īpašnieks. DzĪKS „Jubilejas” ir dzīvojamās mājas, kurā atrodas prasītāja dzīvoklis, apsaimniekotāja, taču apsaimniekošanas līgums starp prasītāju un atbildētāju nav noslēgts un prasītājs nav arī kooperatīvās sabiedrības „Jubilejas” biedrs.

DzĪKS „Jubilejas” maksājuma aprēķinos par saņemtajiem pakalpojumiem un nepieciešamajiem izdevumiem kopīpašumā esošās mājas apsaimniekošanai ir ietverta pozīcija „kavējuma nauda” 1% mēnesī no parāda summas. Šāda pozīcija norādīta 2007.gada aprīļa maksājuma aprēķinā par kopējo summu Ls 1,22, un prasītājs to samaksājis. Prasītāja ieskatā šī pozīcija maksājuma aprēķinos iekļauta nepamatoti, jo starp pusēm nav noslēgts apsaimniekošanas līgums. Prasītājs nav piekritis šādam saistību izpildes nodrošinājumam. Kavējuma nauda nav uzskatāma par likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantā minēto nepieciešamo izdevumu mājas apsaimniekošanā.

Prasītājs lūdzis tiesu atzīt DzĪKS „Jubilejas” izsniegtajos maksājuma aprēķinos pozīciju „kavējuma nauda” par nepamatotu un prettiesisku un uzlikt par pienākumu to izslēgt no prasītājam piestādāmajiem rēķiniem, kā arī piedzīt no atbildētājas Ls 1,22, ko prasītājs nepamatoti samaksājis.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1754., 1765.pantu un likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantu.

[2] Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa ar 2007.gada 20.decembra spriedumu un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2009.gada 1.jūnija spriedumu V.G. prasību noraidījusi.

Tiesa konstatējusi, ka sankcija par likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantā paredzēto saistību nesavlaicīgu izpildi 1% apmērā no parāda summas, ja tā pārsniedz Ls 100, noteikta saskaņā ar DzĪKS „Jubilejas” pilnvaroto sapulces 2001.gada 6.novembra lēmumu. Civillietu tiesas kolēģija atzinusi, ka DzĪKS „Jubilejas” pilnvaroto sapulces lēmums ir attiecināms uz V.G. kā dzīvokļa īpašnieku, kurš nav kooperatīvās sabiedrības biedrs un ar kuru nav noslēgts apsaimniekošanas līgums, jo tas atbilst likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8. un 12.pantā ietvertajai jēgai un Civillikuma 1653.pantam. Pretējā gadījumā nāktos atzīt, ka dzīvokļa īpašnieki, kuri nav kooperatīvās sabiedrības biedri, maksājumu kavējuma gadījumā atrodas priviliģētākā stāvoklī, kas nebūtu taisnīgi. Spriedumā norādīts, ka tiesa ņem vērā arī judikatūru, kas veidojas ar Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 14.marta spriedumu lietā Nr. SKC-118.

Civillietu tiesas kolēģija V.G. prasību vērtējusi arī no patērētāju tiesību aspekta un atzinusi, ka nav konstatējami Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 5.panta otrajā daļā paredzētie pušu tiesiskās vienlīdzības principa pārkāpumi. DzĪKS „Jubileja” pilnvaroto sapulce 2001.gada 6.novembra lēmumu ir pieņēmusi tiesīgi, t.i., atbilstoši likumam „Par dzīvokļa īpašumu” un DzĪKS „Jubilejas” statūtiem.

[3] Kasācijas sūdzībā V.G. lūdzis Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2009.gada 1.jūnija spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā tālāk norādīto apsvērumu dēļ.

Tiesa nav ņēmusi vērā apstākli, ka pušu starpā nav līguma, tādējādi tā nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 1662. un 1788.pantu. Atbildētājai varētu būt tiesības tikai uz likumisko procentu, nevis kavējuma naudas saņemšanu. DzĪKS „Jubilejas” nav pierādījusi, ka ciestu zaudējumus katru mēnesi nokavējuma naudas apmērā, ja iestājas saistību izpildes nokavējums. Līdz ar to tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.pantu, vērtējot pierādījumus. Bez ievērības tiesa atstājusi to, ka „pilnvaroto sapulce” nav dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Pilnvaroto sapulce ir DzĪKS „Jubilejas” pārvaldes institūcija. Ievērojot minēto, tiesa nepareizi piemērojusi Kooperatīvo sabiedrību likuma 1.panta 5.punktu, 38.-40.pantu, likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8., 12. un 27.pantu, Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 5.pantu. Tāpat tiesa Senāta spriedumu lietā Nr. SKC-118 piemērojusi kā precedentu, nevis judikatūru, kas satur tiesiskās atziņas.

Kasācijas sūdzībā lūgts lemt arī par tiesāšanās izdevumu sadalījumu.

[4] Senāta sēdē V.G. uzturēja kasācijas sūdzību pēc tajā norādītajiem argumentiem, bet DzĪKS „Jubilejas” pārstāvis lūdza kasācijas sūdzību noraidīt, atzīstot to par nepamatotu.

**Motīvu daļa**

[5] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts uzskata, ka apelācijas instances tiesas spriedums atceļams turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[5.1] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija nav pamatojusi, kāpēc kooperatīvās sabiedrības pilnvaroto sapulces 2001.gada 6.novembra lēmums, kurā paredzēta nokavējuma nauda 1% apmērā par maksājumu kavējumu, būtu attiecināms uz dzīvokļu īpašniekiem pēc dzīvokļu privatizācijas un uz kāda pamata kooperatīvās sabiedrības institūcijas (pilnvaroto sapulces) lēmums būtu pielīdzināms likumā „Par dzīvokļa īpašumu” paredzētajam dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumam.

Prasītājs V.G., kā izvērtējusi tiesa, nav DzĪKS „Jubilejas” biedrs un nav ar šo kooperatīvo sabiedrību noslēdzis apsaimniekošanas līgumu. Tas, protams, neatbrīvo viņu no pienākuma piedalīties likumā „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantā noteikto pienākumu izpildē attiecībā uz nama kā kopīpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanu. Taču apsaimniekošanas izdevumu jēdziens nav tulkojams tik plaši, ka no tā varētu secināt tiesības noteikt līgumsodus vai paaugstinātus salīdzinājumā ar likumiskajiem (6% gadā) nokavējuma procentus. Atbildētāja nav pierādījusi, ka katrs maksājuma virs Ls 100 kavējums rada tai zaudējumus tieši 1% mēnesī apmērā. Kooperatīvās sabiedrības biedri drīkst savstarpēji uzņemties dažādas sankcijas par kopīgu lēmumu nepildīšanu, taču likums neļauj tās attiecināt uz personām ārpus šīs sabiedrības, pat piesaucot taisnīguma argumentu.

[5.2] Senāta ieskatā, nav pamatota apelācijas instances tiesas norāde uz to, ka nav konstatējams Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 5.panta pārkāpums. Šis pants attiecas uz līgumiskajām attiecībām, taču tiesa nav konstatējusi nekāda līguma noslēgšanu starp prasītāju un atbildētāju, tātad nevar notikt arī līdzēju tiesiskās attiecības salīdzināšana un vērtēšana.

[5.3] Senāts atzīst, ka judikatūra izvērtējama dažādās tiesu lietās esošo strīda detaļu traktējumos, ko zināmā mērā izraisījusi arī praksē vērojamā atsevišķu dzīvokļu īpašnieku ilgstoša, pat ļaunprātīga saņemto pakalpojumu un kopīpašuma uzturēšanas izdevumu nemaksāšana, pret ko ir jāmeklē efektīvāki iedarbības līdzekļi. Vērojama arī cita tendence – uzspiest dzīvokļu īpašniekiem procentus, kas divas – trīs reizes pārsniedz likumiskos, kā arī dažādus līgumsodus. Bez kasācijas kārtībā pārsūdzētajā spriedumā norādītā Senāta sprieduma lietā Nr. SKC-118, kas taisīts 2007.gadā, ir arī spriedums lietā Nr. SKC-151, kas taisīts vēlāk 2010.gadā, un kurā Senāts ir plašāk pamatojis, kāpēc ne kooperatīvajai sabiedrībai, ne dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei attiecībā uz personām, kas nav labprātīgi uzņēmušās saistības, nav atzīstamas tiesības noteikt citādas sankcijas gadījumos, kad tās noteiktas likumā.

[5.4] Tiesa nav devusi atbildi, kāpēc ir noraidīts savdabīgais prasījums par „rēķinu sakārtošanu”. Ir nepieciešams pamatot, kāpēc šāda veida prasījums nav izskatāms civilprocesā.

[5.5] Izskatot lietu atkārtoti, apelācijas instances tiesai jānosaka arī tiesas izdevumu atlīdzināšana atbilstoši taisītajam nolēmumam.

[6] Tā kā spriedums tiek daļēji atcelts, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu V.G. atmaksājama viņa samaksātā drošības nauda Ls 50 par kasācijas sūdzības iesniegšanu.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

**n o s p r i e d a**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2009.gada 1.jūnija spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai tai pašai tiesai citā tiesnešu sastāvā.

Atmaksāt V.G. drošības naudu Ls 50 (piecdesmit latu)

Spriedums nav pārsūdzams.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tiesas sēdes priekšsēdētājs | senators |  | Z.Gencs |
|  | senators |  | K.Torgāns |
|  | senatore |  | A.Vītola |