**Dzīvokļu īpašnieku kopības un dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības kompetences nošķiršana; proporcionalitātes princips, nosakot maksu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu**

1. Dzīvokļu īpašnieku kopība ir kopīpašuma pārvaldes institūcija, kuras sastāvā ietilpst visi dzīvokļu īpašnieki neatkarīgi no tā, vai viņi ir nama apsaimniekošanai izveidotās sabiedrības dalībnieki. Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrības biedru kopsapulce ir pašas sabiedrības, nevis kopīpašuma pārvaldes institūcija, tāpēc sabiedrības biedru kopsapulcei nevar piešķirt kompetenci, kāda ar likumu nodota dzīvokļu īpašnieku kopībai.

2. Dzīvokļu īpašnieku kopībai piešķirtā kompetence noteikt maksu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu~~,~~ nenozīmē dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības atkāpties no likumā noteiktā proporcionalitātes principa, kas ierobežo vairākumā esošo kopīpašnieku iespēju viņu atsevišķajā īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas uzturēt uz citu kopīpašnieku rēķina.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2017.gada 29.augusta**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C30729910**

**SKC‑138/2017**

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnesis referents Intars Bisters,

tiesnese Anda Briede,

tiesnese Anita Čerņavska

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 9.jūnija spriedumu dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Nosaukums” prasībā pret [pers. A] par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība „Nosaukums” (turpmāk arī DzĪKS) 2010.gada 25.novembrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā cēlusi prasību (ar vēlākiem papildinājumiem) pret [pers. A], kurā lūgusi piedzīt apsaimniekošanas, uzturēšanas un komunālo pakalpojumu parādu 4078,01 EUR.

Prasība pamatota ar tālāk norādītajiem apstākļiem.

[1.1] DzĪKS ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese], Rīgā apsaimniekotāja.

Atbildētājam šajā namā kopā ar [pers. B] pieder mākslinieka darbnīca Nr.902. Pamatojoties uz kopīpašnieku pielīgto lietas dalītas lietošanas kārtību, [pers. A] atsevišķā lietošanā nodotas telpas 66,1 m2 platībā.

Saskaņā ar pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr.[..], kas noslēgts 2008.gada 7.februārī, prasītāja uzņēmusies pienākumu apsaimniekot atbildētājam piederošās 3569/10000 domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese], Rīgā.

Līguma 1.1.punktā paredzēts atbildētāja pienākums segt pārvaldnieka izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu proporcionāli īpašumā esošās kopīpašuma domājamās daļas lielumam, atbilstoši DzĪKS kopsapulcē pieņemtajiem lēmumiem.

[1.2] Atbildētājs ilgstoši nemaksā par saņemtajiem pakalpojumiem. Par laika posmu no 2009.gada 1.aprīļa līdz 2013.gada 1.novembrim izveidojies parāds 4078,01 EUR (2866,04 LVL) par mājas apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem un līgumsods 1376,09 LVL.

Prasība pamatota ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” (zaudējis spēku 2011.gada 1.janvārī) 12.pantu, Civillikuma 1587. un 1756.pantu.

[2] [Pers. A] tiesai paskaidrojis, ka parāds par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem izveidojies, jo prasītāja bez tiesiska pamata ikmēneša rēķinos likmei par viena kvadrātmetra apsaimniekošanu un uzturēšanu piemēro koeficientu 1,7. Citiem dzīvokļu īpašniekiem šāds koeficients netiek piemērots.

[3] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 27.marta spriedumu prasība apmierināta daļēji, piedzenot no atbildētāja apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu parādu 1244,32 LVL un līgumsodu 1244,32 LVL, bet noraidot prasību daļā par līgumsoda 131,77 LVL piedziņu.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu prasības apmierinātajā daļā, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2014.gada 9.jūnija spriedumu apmierinājusi prasību par apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu parāda 2249,45 EUR piedziņu, bet noraidījusi daļā par līgumsoda piedziņu.

Spriedums pamatots ar tālāk norādītiem argumentiem.

[4.1] Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantam atbilstošs ir apelācijas sūdzības arguments, ka apsaimniekošanas un uzturēšanas maksas apmērs aprēķināms saskaņā ar dzīvokļa īpašuma vai mākslinieka darbnīcas īpašniekam īpašumā esošajām domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Tomēr tas nav vienīgais kritērijs apsaimniekošanas maksas aprēķināšanai, jo minētā likuma 27.1 panta pirmajā daļā tiesības lemt par daudzdzīvokļu mājas uzturēšanas jautājumiem deleģētas dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei, savukārt minētā likuma 27.2 panta otrās daļas 1.punktā īpaši norādītas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces tiesības noteikt maksu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Aizliegums atsevišķiem telpu īpašniekiem noteikt atšķirīgu apsaimniekošanas maksas apmēru neizriet nedz no likuma „Par dzīvokļa īpašumu”, nedz no 2008.gada 7.februāra apsaimniekošanas līguma, kura 2.1.punktā noteikts, ka maksa par dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopsapulces apstiprināto maksas lielumu.

[4.2] Nepamatots un pierādījumiem lietā neatbilstošs ir apelācijas sūdzības arguments, ka lēmumu par diferencētu apsaimniekošanas un uzturēšanas maksas apmēru nav pieņēmuši dzīvokļu īpašnieki, balsojot dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, kā to prasa likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.1 panta pirmā un piektā daļa.

Ar iesniegtajiem prasītājas biedru 2008., 2010., 2011. un 2012. gada kopsapulču lēmumiem pierādīts, ka jautājumā par koeficienta 1,7 piemērošanu apsaimniekošanas un uzturēšanas maksai attiecībā uz atbildētājam piederošajām telpām „par” nobalsojusi vairāk kā puse no dzīvokļu īpašnieku skaita.

[4.3] Ņemot vērā iepriekšējā punktā nodibināto apstākli un to, ka atbildētājs nav apstrīdējis parāda aprēķinu, tiesas kolēģijai nav pamata apšaubīt prasības summas pamatotību un to, ka apsaimniekošanas maksas un komunālo pakalpojumu parāds par laika posmu no 2009.gada aprīļa līdz 2013.gada 1.novembrim ir 4078,01 EUR. Tā kā tiesvedības laikā atbildētājs veicis maksājumus 1828,12 EUR, no atbildētāja par labu prasītājai piedzenams dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parāds 2249,45 EUR.

[4.4] Prasība daļā par līgumsoda piedziņu, ko pirmās instances tiesa daļēji apmierinājusi, nav pamatota un ir noraidāma, jo atbilstoši Civillikuma 1716.pantam, līgumsods piedzenams tad, kad konstatējams saistības izpildes termiņa nokavējums. Lietā nav konstatējams iepriekš norādītais normas piemērošanas pamats, jo līdz ar 2009.gadu, kad atbildētājs pārtrauca rēķinu samaksu, apšaubot tajos norādīto apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumu apmēru, pušu starpā radās strīds par saistības apmēru. Tādējādi par brīdi, no kura izvērtējama līgumsoda piedziņas pamatotība, uzskatāma pieļautā nokavējuma konstatācija.

[5] Kasācijas sūdzībā atbildētājs [pers. A] lūdzis atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu prasības apmierinātajā daļā, minot šādus argumentus.

Lietā pastāv strīds par to, vai DzĪKS ir tiesīga pieprasīt no atbildētāja maksu par mājas apsaimniekošanu un uzturēšanu, piemērojot koeficientu 1,7, tikai tāpēc, ka atbildētāja īpašumā ir mākslinieka darbnīca, nevis dzīvoklis.

Civillietu tiesas kolēģijas secinājums par prasības pamatotību balstīts uz kļūdainu likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.1 panta piektās daļas un Dzīvokļa īpašuma likuma 19.panta trešās daļas interpretāciju. Minētās normas noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” balsojusi vairāk nekā puse no visiem dzīvokļu īpašniekiem, nevis atsevišķi dzīvokļu īpašnieki DzĪKS biedru kopsapulcē.

Spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 193.panta piektās daļas prasībām, jo tiesas pienākums ir objektīvi novērtēt visus lietā iesniegtos pierādījumus.

Uz apelācijas instances tiesas sēdi atbildētājs visas maksājuma saistības par ēkas apsaimniekošanu un pamatpakalpojumiem ir izpildījis.

**Motīvu daļa**

Pārbaudījusi 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, Augstākā tiesa atzīst, ka spriedums pārsūdzētajā daļā atceļams.

[6] Augstākā tiesa piekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka tiesa likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.1pantu un 27.2pantu iztulkojusi un uz konkrētās lietas apstākļiem attiecinājusi nepareizi, kas novedis pie nepamatota sprieduma taisīšanas.

[6.1] Strīds par daudzdzīvokļu mājas [adrese], Rīgā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumiem aptver laika posmu no 2009.gada 1.aprīļa līdz 2013.gada 1.novembrim.

Šajā laikā dzīvokļa (mākslinieka darbnīcas) īpašnieka pienākumu segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumus noteica likuma „Par dzīvokļa īpašumu” *(zaudējis spēku 2011.gada 1.janvārī)* (turpmāk arī ‑ vecais likums) 8.pants un 12.pants*,* bet kopš 2011.gada 1.janvāra Dzīvokļa īpašuma likuma (turpmāk arī ‑ jaunais likums) 10.pants un 13.pants.

[6.2] Saskaņā ar vecā likuma 27.2panta otro daļu un jaunā likuma 16.panta otro daļu maksu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu daudzdzīvokļu mājā ir tiesīga noteikt vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība (dzīvokļu īpašnieku kopsapulce).

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir kopīpašuma pārvaldes institūcija, kuras sastāvā ietilpst visi dzīvokļu īpašnieki neatkarīgi no tā, vai viņi ir nama apsaimniekošanai izveidotās sabiedrības dalībnieki. Lai pieņemtu lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas maksu, jābūt likumā noteiktajam kvorumam ‑ 50% + viena balss.

Ielūkojoties Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.22805, māja [adrese], Rīgā sastāv no 51 dzīvokļu īpašuma, tajā skaitā mākslinieka darbnīcas Nr.902, kuras kopīpašnieks ir atbildētājs.

[6.3] Lietā ir nodibināts, ka prasītāja DzĪKS „Nosaukums” ir nama [adrese], Rīgā dzīvokļu īpašnieku izveidota sabiedrība nama apsaimniekošanai un tā pilda daudzdzīvokļu mājas pārvaldnieces funkcijas.

Kā liecina DzĪKS „Nosaukums” biedru kopsapulces 2008.gada 19.marta (*lietas 118.-123.lp.*), 2010.gada 16.marta (*lietas 124.-127.lp.*), 2011.gada 1.februāra (*lietas 128.-132.lp.*) un 2012.gada 22.februāra (*lietas 133.-137.lp.*) lēmumi, ar kuriem celtā prasība tika pamatota, 2008.gada 19.marta kopsapulcē piedalījās nama [adrese], Rīgā 15 dzīvokļu īpašnieki ar balss tiesībām sabiedrībā(*lietas 118.-119.lp.*), 2010.gada 16.marta kopsapulcē ‑ 16 dzīvokļu īpašnieki (*lietas 124.lp.*), 2011.gada 1.februāra kopsapulcē ‑ 17 dzīvokļu īpašnieki (*lietas 128.lp.*), bet 2012.gada 22.februāra kopsapulcē ‑ 13 dzīvokļu īpašnieki (*lietas 133.lp.*).

Šajās sapulcēs piedalījušos dzīvokļa īpašnieku skaits neveido kvorumu, kāds būtu nepieciešams nama [adrese], Rīgā dzīvokļu īpašnieku kopības (51 dzīvokļu īpašums) lēmuma pieņemšanai par namīpašuma apsaimniekošanas maksu.

[6.4] Atzīstot DzĪKS „Nosaukums” biedru kopsapulces lēmumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem, tiesa lietas apstākļiem devusi nepareizu juridisko kvalifikāciju. Prasītājas biedru kopsapulcei bez tiesiska pamata piešķirta kompetence, kāda saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.2panta otro daļu, bet kopš 2011.gada 1.janvāra saskaņā ar „Dzīvokļa īpašuma likuma” 16.panta otro daļu ir tikai dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā, ka DzĪKS „Nosaukums” biedru kopsapulce ir pašas sabiedrības, nevis kopīpašuma pārvaldes institūcija, tādā veidā akceptējot prasītājas kļūdaino uzskatu, ka tā ar saviem lēmumiem var liegt dzīvokļa īpašniekiem, kuri nav sabiedrības biedri, iespēju piedalīties lēmumu pieņemšanā dzīvojamās mājas pārvaldes jautājumos.

[6.5] Tāpat tiesa, tulkojot likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.2 panta otrās daļas 1.punktu, kas paredz dzīvokļu īpašnieku kopsapulces tiesības noteikt maksu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, nav izpratusi šajā normā paredzēto kopīpašuma pārvaldes institūcijas tiesību apjomu.

Gan šā likuma 12.pantā, gan jaunā likuma 13.pantā nostiprināts dzīvokļu (ietilpinot šajā jēdzienā arī mākslinieka darbnīcu) īpašnieku samaksas pienākuma proporcionalitātes princips, proti, dzīvokļa īpašnieks sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo un citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai atbilstoši viņa atsevišķā īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram.

Tas, ka ar likumu (vecā likuma 27.2panta otrā daļa, jaunā likuma 16.panta otrā daļa) dzīvokļu īpašnieku kopībai piešķirta kompetence noteikt maksu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, nenozīmē dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības atkāpties no likumā noteiktā proporcionalitātes principa, kas ierobežo vairākumā esošo kopīpašnieku iespēju viņu atsevišķā īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas uzturēt uz citu kopīpašnieku rēķina.

[7] Iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka apelācijas instances tiesas spriedumu nevar atzīt par pamatotu, tāpēc spriedums pārsūdzētajā daļā atceļams un lieta nosūtāma jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu atmaksājama drošības nauda [pers. A].

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākā tiesa

**nosprieda**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 9.jūnija spriedumu pārsūdzētajā daļā atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 284,57 EUR(divi simti astoņdesmit četri *euro*, 57 centi).

Spriedums nav pārsūdzams.

**Tiesību aktu saraksts**

Par dzīvokļa īpašumu (*pieņemts 28.09.1995., spēkā līdz 01.01.2011*)

8.pants,

12.pants,

27.1 pants

27.2 pants

Dzīvokļa īpašuma likuma (*pieņemts 28.10.2010, spēkā no 01.01.2011.*)

10.pants,

13.pants,

16.panta otrā daļa