



LATVIJAS REPUBLIKAS TIESĪBSARGS

Dzirnavu iela 16, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, fakss: 67244074, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv

Par likumā "Par dzīvokļa īpašumu" noteikto daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību

Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8.panta pirmajā daļā noteikts, ka visu dzīvokļu īpašnieku pienākums ir piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Kā noteikts šī panta otrajā daļā, šim nolūkam dzīvokļu īpašnieki izveido dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai slēdz savstarpēju līgumu Civillikumā noteiktajā kārtībā. Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 2.punkts privatizētā objekta īpašniekam uzliek par pienākumu piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīgā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, apvienojoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai slēdzot līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ievērojot spēkā esošos normatīvos aktus. Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.¹panta pirmajā daļā noteikts, ka par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce.

Tādējādi likumdevējs dzīvokļu īpašniekiem savu īpašumtiesību izmantošanā ir noteicis ierobežojumu, proti, par mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu ļaujot lemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei, nevis atsevišķa dzīvokļa īpašniekam. Līdz ar to ir nepieciešams noskaidrot, vai šāds ierobežojums ir tiesisks.

Tiesības uz īpašumu ir nostiprinātas Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā, kā arī Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības Pirmā protokola 1.pantā.

Satversmes 105.pants noteic: „Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.”

Atbilstoši Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1.pantam „jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības uz sava īpašuma izmantošanu. Nevienam nedrīkst atņemt viņa īpašumu, izņemot, ja tas notiek publiskajās interesēs un apstākļos, kas noteikti ar likumu un atbilst vispārējiem starptautisko tiesību principiem. Iepriekšminētie noteikumi neierobežo valsts tiesības pieņemt likumus, kādus tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm vai lai nodrošinātu nodokļu vai citu maksājumu vai sodu samaksu.”

No minētajām normām izriet, ka valsts var pieņemt likumus, kas ierobežo īpašumtiesību izmantošanu sabiedrības interesēs. Kā vairākkārt norādījusi Satversmes tiesa un

Eiropas Cilvēktiesību tiesa, papildus tam, ka īpašumtiesību ierobežojumam jābūt noteiktam ar likumu, ierobežojumam jābūt ar leģitīmu mērķi un samērīgam¹.

Jautājuma par mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu izlemšana dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē noteikta likumā „Par dzīvokļa īpašumu”.

Tā kā daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošana skar ikviena dzīvokļa īpašnieku kā daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas kopīpašnieku, uzskatu, ka minēto tiesību normu mērķis ir ļaut ikviena dzīvokļa īpašniekam piedalīties to jautājumu izlemšanā, kas skar apsaimniekošanas jautājumus.

Izvērtējot, vai minētais regulējums atbilst samērīguma principam, secināms, ka labums, ko iegūst sabiedrība, ir lielāks nekā indivīda pamattiesībām noteiktais ierobežojums. Kopīpašums ir definēts Civillikuma 1067.pantā, proti, īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība. Tas nozīmē, ka katra kopīpašnieka tiesība attiecas uz visu kopējo lietu. Tā kā kopējā lieta ir vairāku personu īpašumā, tad, izlemjot jautājumus, kas skar kopīpašumā esošo lietu, ir nepieciešama kopīpašnieku vairākuma piekrišana. Ir jāmin likuma „Par dzīvokļu īpašumu” 27.¹ panta ceturrtā daļa, atbilstoši kurai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu ir viņa īpašumā. Saskaņā ar minētā panta piekto daļu dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašnieku kopskaita.

Likumā noteiktā lēmumu pieņemšanas procedūra – ar balsu vairākumu – atbilst Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam. Tiesību normām ir jābūt izpildāmām un tajā pašā laikā atbilstošām augstāka juridiskā spēka normatīvajiem aktiem, kā arī vispārējiem tiesību principiem, tai skaitā samērīguma principam. Ja normatīvajos aktos tiktu noteikts, ka apsaimniekotāja izvēlei vai maiņai nepieciešama katra dzīvokļa īpašnieka piekrišana, tas padarītu neiespējamu dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotām personām. Savukārt lēmumu pieņemšana ar balsu vairākumu ļauj pieņemt lēmumu, kuram piekrīt vairākums to personu, kuras skar šis jautājums.

Likumā „Par dzīvokļa īpašumu” ietvertais regulējums attiecībā uz lēmumu pieņemšanu dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē ir atbilstošs Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam.

¹ Skat., piemēram, Satversmes tiesas 2002.gada 20.maija spriedumu lietā Nr.2002 – 01 – 03, Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2005.gada 21.jūlija sprieduma lietā *Strain and Others v. Romania* 44.punkts