

DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDNIIEKS UN PĀRVALDNIIEKA MAIŅAS TIESISKIE ASPEKTI

RESIDENTIAL PROPERTY MANAGER AND LEGAL ASPECTS OF CHANGING THE RESIDENTIAL PROPERTY MANAGER

Santa Tropa Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, santa.tropa@inbox.lv, Rēzekne, Latvija
Zinātniskais vadītājs Mg.iur. **Aldis Kaļva**

Abstract. *The residential house management institute consists of a complex design involving legal entities such as apartment owners who own a certain number of alleged parts of the residential house, land owner, residential house manager, different service providers, engineering providers etc., which leads to responsibilities imposed by law on the parties concerned, the rights and rights that need to be respected.*

Keywords: *housekeeping, manager, owner, ownership, property.*

Ievads

Viens no izplatītākajiem nekustamā īpašuma veidiem Latvijā ir dzīvokļu īpašums (*Rupkus u.c., 2006*). Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās kopumā dzīvo aptuveni 68 % Latvijas iedzīvotāju. Lielākā daļa no tām ir celtas vēl pirms neatkarības atgūšanas, tātad – pirms trīsdesmit un vairāk gadiem (*Valsts kontrole, 2016*). 1995.gadā, uzsākot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizāciju, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas nonāca to personu īpašumā, kuras tajos dzīvoja. Ņemot vērā to, ka Civillikums neparedz tādu nekustamo īpašumu efektīvu uzturēšanu, kurš atrodas vairāku tiesību subjektu kopīpašumā, proti, nekustamajam īpašumam ir vairāki īpašnieki, tāpēc bija nepieciešams nodrošināt efektīvu šādu dzīvojamo māju ilgspējīgu pastāvēšanu, tas ir, pielietot dzīvojamo māju pārvaldīšanas institūtu.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas institūtu veido sarežģīta konstrukcija, proti, šajās tiesiskajās attiecībās tiek iesaistīti tādi tiesību subjekti kā dzīvokļu īpašnieki, kuriem pieder noteikts skaits domājamās daļas no dzīvojamās mājas, zemes īpašnieks, dzīvojamās mājas pārvaldnieks, dažādu pakalpojumu sniedzēji, inženierkomunikāciju uzturētāji u. tml., kas noved pie tā, ka iesaistītajām pusēm normatīvie akti uzliek pienākumus, atbildību un tiesības, kuras nepieciešams ievērot.

2022.gads ir bijis pagrieziena punkts dzīvokļu tiesību regulējošajos normatīvajos aktos, piemēram, ar 2022. gada 1.janvāri tiek izbeigtas piespiedu nomas attiecības un to vietā dalītā īpašuma gadījumos zemes un patstāvīgo būvju īpašnieku attiecības regulē jauns tiesību institūts “likumiskās zemes lietošanas tiesības” (*Tieslietu ministrija, 2021*), kas skar arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku kopību un pārvaldnieku, pieņemot lēmumu par to, kā turpmāk tiks īstenotas likumiskās zemes lietošanas tiesības.

Pētījuma **mērķis** ir analizēt dzīvojamās mājas pārvaldnieka institūtu un pārvaldnieka maiņas tiesiskos aspektus, konstatēt nepilnības un piedāvāt iespējamus risinājumus.

Pētījuma **objekts** ir dzīvojamās mājas pārvaldīšana.

Pētījuma **priekšmets** ir dzīvojamās mājas pārvaldnieks un pārvaldnieka maiņas tiesiskie aspekti.

Lai sasniegtu pētījuma mērķi, autore izvirzīja vairākus **uzdevumus**:

- 1) aplūkot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jēdzienu;
- 2) analizēt dzīvojamās mājas pārvaldnieku, pārvaldnieka tiesības un pienākumus;
- 3) apskatīt pārvaldnieka pilnvarojuma izbeigšanās pamatus;
- 4) izpētīt pārvaldnieka tiesības uzteikt pilnvarojumu.

Lai sasniegtu pētījumā izvirzīto mērķi, darba izstrādāšanā izmantotas vairākas pētījuma **metodes**: analītiskā, gramatiskā, teleoloģiskā un sistēmiskā pētīšanas metode, kā arī induktīvā un deduktīvā metode. Gramatiskā un sistēmiskā metode izmantota tulkojot normatīvajos aktos ietverto normu tekstuālo jēgu, skatot kopsakarā ar citās normās ietverto; teleoloģiskā metode, lai noskaidrotu tiesību normu jēgu, ievērojot mērķi, kas jāpanāk ar šīs normas piemērošanu; analītiskā metode, vērtējot dažādos literatūras avotos un normatīvajos aktos ietvertās atziņas par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieka maiņas aspektiem, pārvaldīšanā iesaistītajiem subjektiem, kā arī tika izmantota, lai autore izteiktu savu viedokli par pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām. Induktīvā un deduktīvā metode izmantota, veicot semestra darbā pausto atziņu analīzi un sniedzot konkrētus secinājumus un priekšlikumus.

Darba tapšanas procesā, lai tiktu izpildīti izvirzītie uzdevumi, tika izmantota juridiskā literatūra, normatīvie akti un juridiskās prakses materiāli. Literatūra aplūkota latviešu valodā.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jēdziens

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, dzīvojamā māja ir ēka kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja (arī dzīvokļu īpašumu māja), tai piederīgās ēkas (būves), zeme, uz kuras tās atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). Būtībā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums ir nepieciešams dzīvojamās mājas fiziskas uzturēšanas nodrošināšanai, neatkarīgi no tā, kas ir dzīvojamās mājas valdītājs, kādu platību tā sastāda vai cik dzīvokļu īpašumos tā sadalīta u.tml.

Latvijas Republikas Civillikuma 1084. pants nosaka, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem (*Civillikums, 1937*). Minētā norma uzliek pienākumu ne tikai privātmāju īpašniekiem rūpēties par savu nekustamo īpašumu, bet arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju domājamo daļu turētājiem, proti, dzīvokļu īpašniekiem. Par vienu no problēmjautājumiem praksē kalpo tas, ka daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās ir lifts, taču dzīvokļu īpašnieki aizmirst, ka tas atrodas visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā. Atbilstoši Civillikuma 1069. pantam visi kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Savukārt Civillikuma 1071. pants nosaka, ka uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām (*Civillikums, 1937*). Līdz ar iepriekš minēto izriet, ka pirmā stāva iedzīvotāji liftu neizmanto, remontdarbu vai pārbaužu rezultātā radušies izdevumu noseģšanā ir jāpiedalās visiem dzīvokļu īpašniekiem, neskatoties uz to, vai viņi šo liftu izmanto, vai arī nē. Autoresprāt, vienīgais risinājums šādā situācijā varētu būt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par pirmā stāva dzīvokļa īpašnieku atbrīvošana no izdevumu segšanas, kas rodas no lifta izmantošanas un uzturēšanas, bet šādā gadījumā palielinātos pārējo dzīvokļu īpašnieku izmaksas par lifta izmantošanu un uzturēšanu.

Autore jau augstāk norādīja, kā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums skaidro terminu “dzīvojamā māja”, taču būtiski uzsvērt to, ka ar šo terminu jāsaprot ne vien pati ēka, bet arī tai piederošās ēkas (būves) – inženierkomunikācijas, žogs, stāvvieta, šķūnis, garāža, kā arī zeme, uz kuras atrodas iepriekš minētās ēkas un būves. Savukārt vārdu salikums “ēkas, kas nodotas ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja” nozīmē to, ka šādai ēkai jābūt nodotai ekspluatācijā un, veicot kadastrālo uzmērīšanu, Valsts zemes dienests šādu ēku, vadoties pēc tās galvenās lietošanas veida, ir klasificējis kā dzīvojamo māju (*Oša u. c., 2010*). Taču jāņem vērā arī normas, kas ietvertas Ministru kabineta noteikumos, proti, lai kādu ēku atdzītu par dzīvojamo māju, nepieciešams kritērijs ir apdzīvotības spēja jeb ēkā jāapdzīvo vairāk kā 50 % no platības, lai to varētu atdzīt par dzīvojamo māju (*Būvju klasifikācijas noteikumi, 2018*).

Augstāk minētajā “dzīvojamās mājas” termina skaidrojumā norādīts, ka tas jāskata kopsakarā ar zemes gabalu, uz kura atrodas ēka un būves, t. i., piesaistītais zemes gabals – tā ir zeme, uz kuras atrodas citas personas īpašumā esoša ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, un kura ir ēkas īpašnieka lietošanā (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). Minētais pierāda to, ka Latvijā pastāv piespiedu dalītais īpašums, kas daļēji vēsturiski izveidojies nelabprātīgi, kā arī tas ir pretējs Civillikuma normām (*Kalniņa, 2019*). Piespiedu raksturs izpaužas tādējādi, ka uz zemesgabala esošās apbūves īpašnieks nevēlējās atteikties no tā lietošanā esošās vai piederošās būves, savukārt zemesgabala kādreizējais īpašnieks nevēlējās atteikties no tam kādreiz piederošā zemesgabala (*Rūda u. c., 2008*). Šādas konstrukcijas pastāvēšana vēsturiski radījusi vairākas problēmas, piemēram, dzīvojamo māju īpašnieku neapmierinātība ar augstu zemes nomas maksu, nevienlīdzīgs zemes un apbūves īpašnieka tiesību sadalījums (*Tieslietu ministrija, 2019*), kā arī būtu minams tas, ka tiek ierobežotas zemes īpašnieka tiesības izmantot savu zemes gabalu. Satversmes tiesa jau vairākkārt skatījusi jautājumu par piespiedu dalīto īpašumu, un ierosinājusi to risināt izstrādājot atbilstošu un taisnīgu normatīvo regulējumu (*Dārziņa, 2021*). Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”, kas stājās spēkā 2022.gada 1.janvārī, izbeidza piespiedu nomas attiecības, tās aizstājot ar likumiskajām zemes lietošanas tiesībām. Minētie grozījumi paredz virkni izmaiņu dalītā īpašumā iesaistītajām personām, piemēram, lai izvairītos no negodprātīgām nomas maksām, tiek noteikta zemes likumiskā lietošanas maksa 4 % gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Ja 4 % gadā ir mazāki par 50 eiro, lietošanas maksa ir 50 eiro gadā. Tāpat daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā ir vēlams dzīvokļu īpašniekiem sazināties ar pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku kopībai pieņemt lēmumus par to, kā tiks īstenotas likumiskās zemes lietošanas tiesības (*Par*

atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību, 1992).

Viens no dzīvojamo māju tipi ir daudzdzīvokļu māja. Autore konstatē, ka likumā Par dzīvojamo māju pārvaldīšanu nav sastopams termina “daudzdzīvokļu māja” skaidrojums, lai gan normatīvajā aktā tas tiek lietots. Autore ierosina papildināt likuma 1. panta terminu skaidrojošo sadaļu ar termina “daudzdzīvokļu māja” skaidrojumu, nosakot, ka daudzdzīvokļu māja ir dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvota telpa, un mājai funkcionāli ir piederīgas palīgēkas un būves, un dzīvojamā telpa sastāda vismaz 50 % (*Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 1996*).

Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta pirmā daļa definē jēdzienu “dzīvokļa īpašums”, nosakot, ka tas ir dzīvojamajā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. Šī panta otrā daļa nosaka, ka dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa, kas tiesiski nav atdalāmi (*Dzīvokļa īpašuma likums, 2010*). Augstākās tiesas civillietu departaments norādījis, ka par galveno kritēriju dzīvoklim kā atsevišķam īpašumam piederošo elementu noteikšanā Dzīvokļa īpašuma likums paredzējis to funkcionālo nedalāmību no visas daudzdzīvokļu mājas vai iespēju nodrošināšanu lietot dzīvokli atbilstoši tam paredzētajam mērķim. Tāpat spriedumā ir norādīts, ka minētais kritērijs attiecināms arī uz visiem minēto elementu uzlabojumiem (*Oša & Auders, 2016*).

Autore konstatē, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums spēkā esošajā redakcijā nesniedz termina “dzīvojamās mājas pārvaldīšana” skaidrojumu. Līdz brīdim, kad stājies spēkā iepriekš minētais likums, proti, līdz 2009. gadam, tika lietoti termini pārvaldīšana un apsaimniekošana, tos savstarpēji nošķirot. Šobrīd esošais regulējums pieturas pie termina “pārvaldīšana” lietojuma, nesniedzot likuma terminu skaidrojošajā sadaļā “dzīvojamās mājas pārvaldīšana” termina skaidrojumu. Autore konstatē, ka dažādos literatūras avotos sastopams gan termina pārvaldīšana, gan termina apsaimniekošana lietošana, nenošķirot tos vienu no otra. Sākotnējā likumprojektā par “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu” sastopams terminu “dzīvojamās mājas pārvaldīšana” un “dzīvojamās mājas apsaimniekošana” skaidrojumi, nosakot, ka:

- 1) dzīvojamās mājas pārvaldīšana ir darbību kopums, kas nepieciešams dzīvojamās mājas izturēšanai un saglabāšanai lietošanai derīgā stāvoklī, kā arī funkcionāli nepieciešamā zemesgabala uzturēšanai, lai nodrošinātu šī īpašuma lietošanu atbilstoši mērķim;
- 2) dzīvojamās mājas apsaimniekošana ir tehnisko pasākumu kopums, ar kuriem tiek īstenoti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesā pieņemtie lēmumi dzīvojamās mājas un funkcionāli nepieciešamā gabala uzturēšanai un saglabāšanai (*Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrija, 2005*).

Tiesību zinātnieki norāda uz to, ka šobrīd normatīvajā aktā termins “dzīvojamās mājas pārvaldīšana” ietver arī apsaimniekošanu (*Oša u. c., 2010*). Arī autore piekrīt iepriekš minētajam, jo apsaimniekošana sevī ietver dzīvojamās mājas uzturēšanu un saglabāšanu, savukārt, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas, nosakot pārvaldīšanas principus, ietver tajos arī mājas kvalitātes saglabāšanu. Autores ieskatā, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma terminu skaidrojošajā sadaļā būtu nepieciešams ietvert termina “pārvaldīšana” skaidrojumu.

Dzīvojamās mājas pārvaldnieks, pārvaldnieka kompetence

Pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. pantu, dzīvojamās mājas pārvaldīšana sevī ietver obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir tādas, kuru veikšanu dzīvojamās mājas īpašniekam ir jānodrošina, jo to paredz likums kā obligātu dzīvojamās mājas īpašnieka pienākumu. Obligātās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību neveikšana vai nepienācīga veikšana var radīt apdraudējumu cilvēku dzīvībai, veselībai, drošībai, īpašumam un pat videi (*Oša u. c., 2010*). No iepriekš minētā izriet, ka pārvaldīšanas darbību nošķiršanas mērķis ir noteikt darbības, kas veicamas, lai neradītu apdraudējumu kā pašas dzīvojamās mājas iedzīvotājiem, tā arī apkārtējiem, kas uzturas tās teritorijā, atsevišķi nosakot, ka īpašniekiem tiek dota arī rīcības brīvība izvēlēties kādas papildu pārvaldīšanas darbības dzīvojamās mājas īpašnieki vēlas veikt, lai uzlabotu ēkas, piemēram, vizuālo izskatu.

Par obligātajām pārvaldīšanas darbībām tiek noteiktas:

- 1) dzīvojamās mājas uzturēšana, t. i., fiziska saglabāšana;
- 2) pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība (tas neattiecas uz viendzīvokļa mājām);
- 3) mājas lietas vešana;
- 4) līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku;
- 5) informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*).

Skaidrības labad, likumdevējs noteicis, ko saprot ar dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu), t. i.:

- 1) dzīvojamās mājas sanitārā apkope;

- 2) apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšana, kā arī sadzīves atkritumu izvešana;
- 3) dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts;
- 4) dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību nodrošināšana;
- 5) dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšanu (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*).

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta trešajā daļā pausto citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības. Likumā nav ietverts regulējums par nekustamā īpašuma apdrošināšanas nepieciešamību. Protams, tas ietilpst zem jēdziena „citas pārvaldīšanas darbības”, tomēr, piemēram, Polijas likuma „Par tiesībām uz īpašumu” 14. pantā pie īpašuma pārvaldīšanas svarīgākajiem izdevumiem pieskaitīti arī nekustamā īpašuma apdrošināšanas izmaksas.

Civillikuma 1084. pants sasaistāms ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta pirmo daļu, kas nosaka, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšanu ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašnieks, t. i., dzīvokļa īpašnieka pienākumos ietilpst nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldību – šo pienākumu var pildīt vai nu paši dzīvokļu īpašnieki vai arī pēc savas iniciatīvas izvēlēties pārvaldnieku, kuram deleģē pārvaldīšanas darbību veikšanu (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*).

Pārvaldnieka definīcija ietverta Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma terminu skaidrojošajā sadaļā nosakot, ka pārvaldnieks ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). Autore konstatē, ka terminu skaidrojošajā sadaļā ietvertais skaidrojums ir šaurs, neaptverot būtiskus aspektus, kas nepieciešami, lai kādu personu atzītu par pārvaldnieku. No minētā izriet, ka jebkura pilngadīga persona, proti, tāda, kura sasniegusi 18 gadu vecumu, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, ir tiesīga kļūt par pārvaldnieku. Taču no šā paša likuma 13. panta izriet, ka personai, lai tā spētu kļūt par pārvaldnieku, ir nepieciešama profesionāla kvalifikācija, proti, tai jābūt iegūtai dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). Līdz ar to, pamatojoties uz augstāk minēto, autore piedāvā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā terminu skaidrojošajā sadaļā veikt grozījumus, nosakot ka pārvaldnieks ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kura ieguvusi nepieciešamo profesionālo kvalifikāciju un kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības.

Pārvaldnieka tiesības un pienākumi ir skatāmi kopsakarā ar viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, kas tiek noteikts rakstveida noslēgtā pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā, proti, no viņa nevar gaidīt un prasīt to, kas vai nu nav noteikts pārvaldīšanas līgumā vai arī normatīvajos aktos.

Pārvaldnieka maiņas procesa uzsākšana

Normatīvais regulējums paredz virkni dzīvojamās mājas pārvaldnieka maiņas tiesiskos pamatus – šādas tiesības izriet gan pašiem dzīvojamās mājas iedzīvotājiem, piemēram, ja iepriekšējais apsaimniekotājs savu pilnvaru laikā nav sniedzis apmierinošus rezultātus mājas iedzīvotājiem, vai, ja pats pārvaldnieks izlemj, ka nevēlas turpmāk pārvaldīt dzīvojamo māju. Šī nodaļa tiks veltīta tam, lai analizētu dzīvojamās mājas pārvaldnieka maiņas pamatus un konstatētu nepilnības normatīvajā regulējumā.

Civillikuma 2289. pants nosaka, ka ar pilnvarojuma līgumu viena puse (pilnvarnieks) uzņemas izpildīt otru (pilnvarotājam) zināmu uzdevumu, bet pilnvarotājs apņemas pilnvarnieka rīcību atzīt sev par saistošu. Savukārt Civillikuma 2294. pants paredz, ka līdzēju attiecības pret trešajām personām nosakāmas pēc vispārējiem noteikumiem par vietniecību. Saskaņā ar Civillikuma 1515. pantu, ja kāds darbojas atklāti kā otra vietnieks, tas ir, noslēdz līgumu tieši viņa vārdā, nepārkāpdams savas varas robežas, līgums tiklab pienākumu, kā arī tiesību ziņā, saista tieši pašu atvietojamu. Jautājumā par Civillikuma 1515. pantu tiesību doktrīnā ir norādīts, ka: „Civillikums izšķir atklātu un slēptu (klusu) vietniecību. Atklātā vietniecība ir tad, ja kāds darbojas cita vārdā kā likumisks vai līgumisks pārstāvis (*Torgāns, 1998*).

Ņemot vērā dzīvojamās mājas pārvaldnieka tiesisko statusu un Civillikumā noteiktos vietniecības pamatprincipus, pārvaldnieks uzskatāms par atklātu vietnieku, jo tas var darboties tikai kā likumiskais vai līgumiskais pārstāvis. Civillikuma 1516. pants nosaka, ja kāds darbojas otra vietā klusi, tas ir, noslēdz gan līgumu šā otra vietā, bet ne viņa vārdā, tad līgums ir spēkā kā pienākums, tā arī tiesību ziņā tikai attiecībā uz tā noslēdzēju, bet uz atvietojamu tā spēks attiecas tikai tad, kad līgums uz viņu sevišķi pārvests (*Civillikums, 1937*). Tātad nebūtu iespējama tāda situācija, ka pārvaldnieks darbojas kā klusais vietnieks, jo tādā gadījumā sākotnēji nebūtu zināms, kurš ir dzīvojamās

mājas pārvaldnieks. Pārvaldnieka pienākumos ietilpst slēgt dažādus līgumus, risināt ar dzīvojamās mājas uzturēšanas saistītus jautājumus, kurus nebūtu iespējams risināt izmantojot klusās vietniecības statusu.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta otro daļu pārvaldīšanas uzdevumu uzdot ar pārvaldīšanas līgumu. Savukārt 11. panta pirmā daļa paredz, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). No minētā izriet, ka pārvaldīšanas līgums līdzinās pilnvarojuma līgumam, būtībā varētu teikt, ka tas ietilpst viens otrā. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā netiek uzskaitīti pilnvarojuma izbeigšanās pamati, taču tie izriet no Civillikuma.

Civillikuma 2312. pants nosaka vispārējos pilnvarojuma izbeigšanas pamatus, tie ir:

- 1) savstarpēja vienošanās;
- 2) dotā uzdevuma nobeigšana;
- 3) pilnvarotāja izteikts pilnvarojuma atsaukums;
- 4) pilnvarnieka uzteikums pilnvarojumam;
- 5) vienas vai otras puses nāve;
- 6) pilnvarojuma termiņa iestāšanās (*Civillikums, 1937*).

No augstāk minētajiem pamatiem autore vēlas detalizētāk apskatīt iespēju pilnvarniekam uzteikt pilnvarojumu. Saskaņā ar Civillikuma 2315. pantu pilnvarnieks var uzteikt pilnvarojumu, bet viņš to nedrīkst darīt ļaunā nolūkā un nelaikā, lai pilnvarotājam būtu iespējams spert citus soļus lietas vešanai. Tikai tad pilnvarnieks var atteikties no uzdevuma izpildīšanas jebkurā laikā, kad viņam ir svarīgs iemesls, bet tādā gadījumā viņam nekavējoties jāpaziņo par to pilnvarotājam. Ja viņš šos noteikumus neievēro, viņam jāatlīdzina visi zaudējumi, kādi no tā rodas pilnvarotājam (*Civillikums, 1937*). No minētā izriet, ka pilnvarniekam pilnvarojuma uzteikšanai pastāv vairākas iespējas.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums neregulē pilnvarojuma izbeigšanos dzīvojamo māju pārvaldīšanas gadījumā. Kā jau augstāk tika minēts, ņemot vērā to, ka pārvaldīšanas līgums būtībā ir pilnvarojuma līgums, tad tā izbeigšana notiek saskaņā ar Civillikumu. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.¹ pants regulē pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu no pilnvarotāja puses, tas nosaka, ka kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā – dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas uzdevumu atsauc, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumu, kā arī nosaka procesuālu kārtību kādā atsaukt pilnvarojumu. Tiesiskās attiecības starp pārvaldnieku un dzīvokļu īpašniekiem izbeidzas vienu mēnesi pēc tam, kad nosūtīts paziņojums par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts cits termiņš (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). No minētā izriet, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums regulē tikai pilnvarojuma atsaukšanu no pilnvarotāja puses, savukārt gadījumos, kad pilnvarojumu atsauc pārvaldnieks piemērojamas Civillikuma normas par pilnvarojuma izbeigšanu.

Attiecībā uz pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu būtiski pieminēt to, ka šāda atsaukšana ir iespējama tikai tad, ja dzīvojamās mājas īpašnieki ir pārņēmuši tās pārvaldīšanas tiesības. Pašvaldībai, kurai ir likumā noteikts pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai, nav nekādu iespēju atteikties no šāda likumā noteikta pienākuma. Saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septīto daļu valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar iepriekš minētā likuma 51. panta otro daļu. Saskaņā ar iepriekš minēto normu, dzīvokļu īpašnieku kopsapulci var sasaukt arī viens vai vairāki mājas dzīvokļu īpašnieki. Uz šādu kopsapulci sasaukami visi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un uzaicinājums uz kopsapulci izsniedzams pret parakstu dzīvokļa īpašniekam vai viņa ģimenes locekļiem (*Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 1995*). Analizējot likumu normas autore nonāk pie secinājuma, ka likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 29. panta ceturtā daļa paredz uzaicinājumu uz kopsapulci izsniegt dzīvokļa īpašniekam vai tā ģimenes loceklim pret parakstu, savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 19. panta otrā daļa, kas regulē dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanu, neparedz šādu noteikumu, nosakot, ka uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ne vēlāk kā nedēļu pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību (*Dzīvokļa īpašuma likums, 2010*).

Izbeidzoties pārvaldīšanas attiecībām, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka, ka, ja ir strīds starp dzīvojamās mājas īpašnieku un pārvaldnieku par saistību un lietu pārņemšanu, līdzēju pienākums ir sastādīt domstarpību protokolu, norādot tajā savus viedokļus un to pamatojumu. Šādā gadījumā nodošanas - pieņemšanas aktu sastāda par lietām un saistībām, par kurām nav strīda. Savukārt par lietām, kur nav strīdu, no pārvaldīšanas līguma izrietošās

saistības un lietas nododamas ar nodošanas – pieņemšanas aktu (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*).

Aplūkojot Augstākās tiesas judikatūras nolēmumu arhīvu, autore konstatē, ka liela daļa no civiltiesiskajiem strīdiem, ir tiešā saistībā ar strīdiem par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, kopīpašuma lietošanu u. tml. (*Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts, 1997-2022*), autoresprāt, kā iemesls tam minamas nepilnības normatīvos aktos, normu dažāda interpretācija, bieži vien kļūdaina, tiesību un pienākumu neapzināšanās u. tml.

Secinājumi un priekšlikumi

1. Dzīvojamās mājas pārvaldīšana ir darbību kopums, kas nepieciešams dzīvojamās mājas fiziskas uzturēšanas nodrošināšanai un saglabāšanai lietošanai derīgā stāvoklī, neatkarīgi no tā, cik dzīvokļa īpašumos dzīvojamā māja sadalīta, kas ir dzīvojamās mājas pārvaldnieks, kādu platību sastāda dzīvokļu īpašnieks u. tml.
2. Dzīvojamās mājas sastāv no dzīvokļu īpašumiem, un katram no tiem ir savs īpašnieks, kuram tiek piešķirtas trīs galvenās ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības – valdīt, lietot, rīkoties. No šī labuma dzīvokļa īpašniekam izriet virkne pienākumu, tai skaitā, pienākums veikt mājas obligātās pārvaldīšanas darbības. Attiecībā uz mājas pārvaldīšanu, īpašniekiem ir tiesības izvēlēties – pārvaldīt pašiem vai pilnvarot šo darbību veikšanu mājas pārvaldniekam.
3. Dzīvojamo māju pārvaldīšanu galvenokārt regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Autore konstatē, ka likumā vairākkārt tiek lietots termins “daudzdzīvokļu māja”. Autore ierosina papildināt likuma 1. panta terminu skaidrojošo sadaļu ar termina “daudzdzīvokļu māja” skaidrojumu, izsakot to šādā redakcijā: “*Daudzdzīvokļu māja ir dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvota telpa, un mājai funkcionāli ir piederīgas palīgēkas un būves, un dzīvojamā telpa sastāda vismaz 50 %.*”
4. Dzīvojamās mājas kopība var pieņemt lēmumu par pārvaldīšanas darbību nodošanu pārvaldniekam. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta pirmās daļas 5. punkts ietver nepilnīgu norādi par dzīvojamās mājas pārvaldnieku – pilngadīga, rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības. Taču autore konstatē, ka no šī pat likuma izriet, ka kāds var kļūt par pārvaldnieku tikai tad, ja tam ir nepieciešamā profesionālā kvalifikācija. Pamatojoties uz augstāk minēto autore piedāvā grozīt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta pirmās daļas 5. punktu un izteikt šādā redakcijā: “*Pārvaldnieks ir pilngadīga fiziska vai juridiska persona, kura ieguvusi nepieciešamo profesionālo kvalifikāciju un kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieku uzdotās pārvaldīšanas darbības.*”
5. Dzīvojamās mājas īpašniekiem ir tiesības lemt par pārvaldnieka maiņu, ja esošais dzīvojamās mājas pārvaldnieks kādu apstākļu dēļ neapmierina. Dzīvojamās mājas pārvaldnieka maiņa var uzlabot dzīvojamās mājas fizisko saglabāšanu, uzlabošanu, celt nekustamā īpašuma vērtību, kā arī ietaupīt finansiālos resursus.

Izmantotie avoti un literatūra

1. *Būvju klasifikācijas noteikumi.* (12.06.2018). Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 326. <https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>
2. *Civillikums.*(28.01.1937). Latvijas Republikas likums. <https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums>
3. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.* (04.06.2009). Latvijas Republikas likums. <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>
4. *Dzīvokļa īpašuma likums.* (28.10.2010). Latvijas Republikas likums. <https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums>
5. *Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību.* (07.07.1992). Latvijas Republikas likums. https://likumi.lv/doc.php?id=75530&version_date=02.04.2015
6. *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju.* (21.06.1995). Latvijas Republikas likums. <https://likumi.lv/ta/id/35770-par-valsts-un-pasvaldibu-dzivojamo-maju-privatizaciju>
7. Dārziņa, L. (17.06.2021). *Turpina skatīt likumprojektu piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanai. Ko tas paredz?* <https://lvportals.lv/skaidrojumi/329550-turpina-skatit-likumprojektu-piespiedu-dalita-ipasuma-izbeigšanai-ko-tas-paredz-2021>
8. Kalniņa, Z. (28.11.2019). *Dalītais īpašums.* <https://lvportals.lv/skaidrojumi/310925-zinisavastiesibas-dalitais-ipasums-2019>
9. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts. (1997-2022). *Dzīvokļu apsaimniekošana. Judikatūras nolēmumu arhīvs.* <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/klasifikators-pec-lietu-kategorijam/dzivoklu-tiesibas/dzivoklu-apsaimniekosana>
10. Oša, I., & Auders, M. (2016). *Tiesu prakse civillietās, kas izriet no dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām. Tiesu prakse 2013.-2016. gada maijs.* <https://www.at.gov.lv/lv/jaunumi/par-notikumiem/apkopota-tiesu-prakse-par-dzivoklu-apsaimniekosanu-7932?year=2017&month=01>
11. Oša, I., Auders, M., & Krauze, I. (2010). *Dzīvojamo māju pārvaldīšana.* Zvaigzne ABC.

12. Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrija. (2005). *Likumprojekts "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums"*. <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=30221382>
13. Rupkus, J., Zode, L., Taube, D., & Horoškins, V. (2006). *Dzīvokļa īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana. Īpašnieku kopdarbība, uzturēšanas izmaksas, pakalpojumi un to apmaksā, aizdevumi*. Zvaigzne ABC.
14. Rūda, Ģ., Laviņa, L., & Līkops, J. (19.11.2008). *Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma*. https://www.tm.gov.lv/sites/tm/files/2020-01/Documents/lv_documents_petijumi_final_report.re_land_reform_and_divided_property_concept.2008_12_12.lat.janisl.pdf
15. Tieslietu ministrija (2019). *Likumprojekta "Grozījums likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" sākotnējās ietekmes novērojuma ziņojums (anotācija)*. http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:M6EGlp0wzzIJ:tap.mk.gov.lv/doc/2019_06/TMAnot_110619_groz_STL.559.docx+&cd=3&hl=lv&ct=clnk&gl=lv&client=safari
16. Tieslietu ministrija (29.12.2021). *2022.gada 1.janvārī sāksies piespiedu nomas reforma – zemes lietošanas tiesības regulēs likums*. <https://juristavards.lv/zinas/280287-2022-gada-1-janvari-saksies-piespiedu-nomas-reforma-zemes-lietosanas-tiesibas-regules-likums/>
17. Torgāns, K. (red.). (1998). *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības*. Mans īpašums.
18. Valsts kontrole (22.03.2016). *Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas efektivitāte un atbilstība normatīvo aktu prasībām*. <https://juristavards.lv/zinas/268312-daudzdzivoklu-dzivojamo-maju-parvaldisanas-efektivitate-un-atbilstiba-normativo-aktu-prasibam/>

Summary

The management of a residential house is a set of activities necessary for ensuring and maintaining the physical maintenance of a residential house for use in a valid state, regardless of how many apartment properties the residential house is divided, which is the residential house manager, the area being constructed by the apartment owner. Residential apartment owners have the right to decide on who they authorise to manage the residential house, they also have the right to decide on the change of manager if the existing residential house manager is not satisfied by any circumstances. Changing a residential home manager can improve the physical preservation, improvement, build the value of real estate, and save financial resources.