

Vai atrasta svira bezdarbīgo dzīvokļu īpašnieku izkustināšanai?



“Dodiet man atbalsta punktu, un es pacelšu zemeslodi!” pirms vairāk nekā 2000 gadu esot teicis izcilais sengrieķu zinātnieks Arhimēds, atklājot “sviras likuma” principu. Vai plānotie grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā beidzot kļūs par “sviru”, kas izkustinās smagnējo regulējumu dzīvokļu īpašnieku tiesiskajās attiecībās?

Dzīvokļu īpašnieku iesaistīšana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanā un apsaimniekošanā, viņu savstarpējās attiecības, kā arī saskarsme ar dzīvojamo māju pārvaldniekiem vēsturiski nav veidojusies īpaši veiksmīgi. Šie procesi ir smagnēji un sarežģīti, it sevišķi lielajās daudzdzīvokļu mājās, kur dzīvokļu skaits veido vairākus desmitus, ja ne simtus.

Vēlos paust atbalstu LV portālā (www.lvportals.lv) publicētajā intervijā [“Lai iekustinātu vairākumu, dos lielākas tiesības dzīvokļu īpašnieku mazākumam”](#) ar Ekonomikas ministrijas (EM) Mājokļu politikas departamenta direktoru Mārtiņu Auderu izklāstītajiem grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likumā, ar kuriem paredzēts dzīvokļu īpašnieku mazākumam piešķirt plašākas pilnvaras māju apsaimniekošanā.

Pirmajā brīdī tas, iespējams, nešķiet pareizi: vai tiešām aktīvākie dzīvokļu īpašnieki, kas nav vairākums, sanāks kopā un izlems būtiskus jautājumus? Jā, tāda ir attiecīgo grozījumu būtība – ieviest “apgriezto” lemšanas sistēmu. Proti, lai lemj tie, kuri ir aktīvi, kaut arī viņi ir mazākumā. Līdz šim dzīvokļu īpašnieku lēmumi nav tikuši pieņemti vispār vai ir pieņemti ar lielu novēlošanos tikai dzīvokļu īpašnieku vairākuma bezdarbības dēļ. Viņi nepiedalās lēmumu pieņemšanā aptaujas veidā, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs. Tiek kavēti nepieciešamie remontu, māju siltināšana, labiekārtošanas darbi, pārvaldnieka maiņa u. tml. Turklāt nav iespējams piespiest dzīvokļa īpašnieku piedalīties sapulcē un balsot. Ja vienu varbūt arī izdodas pierunāt un pārliecināt, tad otrs savukārt dzīvo ārzemēs vai ir miris, un mantinieks vēl nav zināms. Aktīvajam mazākumam bieži vien nākas bezpalīdzīgi noskatīties, kādu kaitējumu nodara

viena vai otra lēmuma novēlota pieņemšana vai nepieņemšana vispār (piemēram, sekas, kas rodas, neveicot vajadzīgos remontdarbus).

Tieši tāpēc pareiza un atbalstāma ir likumdevēja vēlme ļaut lēmumus pieņemt tiem, kuri ir aktīvi un rūpējas par savu dzīvokli, māju un apkārtni un kuriem nav vienalga. Savukārt gadījumā, ja kādam no pasīvajiem vai mazāk aktīvajiem dzīvokļu īpašniekiem šķiet, ka viņa tiesības ar mazākuma pieņemto lēmumu tiek aizskartas, viņam ir tiesības sasaukt jaunu dzīvokļu īpašnieku kopsapulci un pieņemt citus lēmumus vai vērsties tiesā. Turklāt, iespējams, aktīvais mazākums ar savu labo piemēru iedvesmos arī citus dzīvokļu īpašniekus pārtraukt bezdarbību, kļūt aktīvākiem un kopīgi lemt par būtiskiem jautājumiem.

Šāds likumdevēja lēmums nav juridisks absurds vai mūsu tiesību sistēmai neatbilstošs, jo Latvijas civiltiesību pamatā cita starpā ir arī romiešu tiesību princips ius vigilantibus scriptum est jeb “tiesības rakstītas modrajiem”.

Proti, savu tiesību realizācijā ikvienam jābūt modram un aktīvam: negaidi, ka par māju parūpēsies un tavā vietā visus lēmumus pieņems kāds cits – valsts, pašvaldība, kaimiņi vai tuvākā “namu pārvalde”. Esi aktīvs un rīkojies, lai māja būtu ērta, silta un izremontēta! Ja kāds dzīvokļa īpašnieks to nevēlas slinkuma, vienaldzības vai prombūtnes dēļ, tev nav jāsalst vai jāskatās, kā pirmajos pavasara saules staros kūstošais sniegs caur nesalaboto jumtu jautri urdz uz tava dzīvokļa grīdas.

Vienlaikus attiecībā uz aktīvā mazākuma pieņemtajiem lēmumiem ir piemērojams arī cits Latvijas civiltiesību princips, respektīvi, tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Tas nozīmē, ka pieņemtajiem lēmumiem jābūt visu dzīvokļu īpašnieku interesēs, tie nedrīkst būt subjektīvi vai sniegt labumu tikai dzīvokļu īpašnieku mazākumam. Tāpat attiecībā uz lēmumu pieņemšanu, kas var ietekmēt pārējos dzīvokļu īpašniekus, aktīvajam mazākumam vienmēr jāatceras, ka tas jādara ar tādu “rūpību un čaklību, kāda vispār jāievēro krietnam un rūpīgam saimniekam”. Proti, pieņemtajiem lēmumiem jābūt tādiem, kas ir tiesiski, efektīvi un lietderīgi visiem dzīvokļu īpašniekiem un var izturēt potenciālo tiesas kontroli apstrīdēšanas gadījumā.

Katrā ziņā nozares profesionāļi ar patiesu interesi vēros likumdevēja darbu saistībā ar grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likumā, un, iespējams, dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšana patiešām kļūs ātrāka un vieglāka.

<https://lvportals.lv/viedokli/356822-vai-atrasta-svira-bezdarbigo-dzivoklu-ipasnieku-izkustinasanai-2023>