



Avārijas situācijas dzīvojamās mājās – ko darīt, ja īpašnieks nesadarbojas?



FOTO: Freepik

<https://lvportals.lv/skaidrojumi/309149-avarijas-situacijas-dzivojamas-majas-ko-darit-ja-ipasnieks-nesadarbojas-2019>

Dzīvojamais fonds Latvijā ir nolietojies un vecs, tāpēc nereti gadās avārijas situācijas. Taču ne katrreiz tās var operatīvi atrisināt. Lai gan likums nosaka dzīvokļa īpašniekam pienākumu nodrošināt iespēju veikt savā īpašumā darbības, kas nepieciešamas avārijas situāciju un citu ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu jautājumu risināšanai, ne visi īpašnieki to ievēro. Lai atrisinātu šo problēmu, Saeimā nolemts veidot darba grupu, kas strādās pie likuma izmaiņām.

ĪSUMĀ

- Lai gan Dzīvokļa īpašuma likums noteic, ka dzīvokļa īpašniekam ir jāatļauj savā īpašumā veikt noteiktas darbības, nereti īpašnieki nevēlas ielaist dzīvoklī atbildīgās personas.
- Tipiskākās strīdu situācijas ir dažāda veida avārijas – apkures un ūdens piegādes problēmas.
- Deputātu priekšlikums noteiktu piespiedu iekļūšanu dzīvokļa īpašumā, ja dzīvokļa īpašnieks atkārtoti neizpildītu Dzīvokļa īpašuma likumā minētos pienākumus.
- Lai priekšlikumu pilnveidotu, tiks izveidota darba grupa, kurā iesaistīs arī atbildīgās institūcijas.
[Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 7. punkts](#) paredz dzīvokļa īpašniekam pienākumu nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem veikt dzīvoklī darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekt atsevišķo īpašumu. Taču nereti dzīvokļa īpašnieki vai nu nesadarbojas, vai atrodas ilgstošā prombūtnē, tādēļ nav iespējams veikt pat avārijas remontdarbus.

Avārijas situācijās nelaiž dzīvoklī

Lai gan “Rīgas namu pārvaldniekam” (RNP) nav statistikas, cik bieži šādi gadījumi ir bijuši, tomēr 1. oktobrī Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļa jautājumu apakškomisijas sēdē valdes priekšsēdētājs **Aivars Gontarevs** minēja vairākus skaļākos gadījumus, kad īpašnieku nesadarbošanās dēļ ēkām netika nodrošināti nepieciešamie komunālie pakalpojumi. Piemēram, Rīgā, Krišjāņa Barona ielā 78, ir privatizēts pagrabstāvs, pa kuru var nokļūt līdz apkures katlam. Tā kā īpašnieks nav atļāvis izmantot telpas, neesot bijis iespējams laikus mājai nodrošināt apkuri.

Tipiskākie strīdi esot dažāda veida avārijas situācijas. Lai gan likums paredz, ka ir jānodrošina piekļuve dzīvoklim, īpašnieks nevēlas ielaist savā dzīvoklī atbildīgās personas, lai tās varētu, piemēram, salabot centrālos stāvvadus. Arguments: jo šie stāvvadi ir ieflīzēti dārgās flīzēs. Līdzīgas problēmas rodas saistībā ar apkures pieslēgšanu. “Ir piecstāvu ēkas, kuru piektajā stāvā atrodas atgaisotāji. Apkures sistēma nestrādā, kā nākas, vai arī strādā tikai daļēji, bet piektā stāva dzīvokļa īpašnieks nevēlas nevienu laist savās telpās vai arī viņa nekad nav mājās,” dažādas situācijas, kas skar visus mājas iedzīvotājus, raksturoja RNP vadītājs.

RNP šādos gadījumos vēršas tiesā, taču bieži vien tiek iesniegta blakus sūdzība, kas tiesvedību paildzina. Kad spriedums stājies spēkā, rodas citas problēmas – tiesu izpildītāji nav gatavi to izpildīt. Tam, ka tiesvedības velkas ilgi, pat

pusgadu, piemēram, par apkures pieslēgšanu, piekrita arī Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta direktors **Mārtiņš Auders**.

Kaimiņa prombūtnes dēļ nav karstā ūdens

Par to, ka problēmas pastāv, liecina arī LV portāla saņemtās e-konsultācijas. Piemēram, kāda lasītāja raksta: “[Daudzdzīvokļu mājā tika applūdināts 1. stāva dzīvoklis](#), tāpēc meistari atslēdza karstā ūdens padevi pa konkrēto stāv vadu, lai atrastu problēmu. Taču karstais ūdens kāpņu telpā nav pieslēgts jau vairākas nedēļas, jo otrā stāva dzīvokļa īpašnieks nenodrošina piekļuvi.” Lasītāja vaicā: “Sanāk, ka trīs gadus dzīvoklī var neviens nerādīties un 11 dzīvokļi pa šo stāv vadu sēdēs bez karstā ūdens? Vai ir izstrādāts kāds pants šādiem *force majeure* gadījumiem, kurā paskaidrots: ja īpašnieks kādā laika posmā neuzrodas, tad šajā dzīvoklī var ienākt ar likuma pārstāvjiem? Vai tā nav avārijas situācija?”

Kā skaidroja advokātu biroja “Sorainen” zvērināta advokāta palīgs **Toms Vilnis**, ja dzīvokļa īpašnieks nepilda Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos pienākumus, atbilstoši tiesu praksei jāvērsas ar prasības pieteikumu vispārējās jurisdikcijas tiesā, lūdzot dzīvokļa īpašniekam saskaņā ar [Civilprocesa likuma 197. pantu](#) uzlikt par pienākumu ielaist savā dzīvoklī dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotos speciālistus, lai veiktu nepieciešamās darbības. Diemžēl pašreizējā likuma redakcija vai normatīvie akti neparedz citus šādas problēmas ārpustiesas risinājumus vai tiesiskus mehānismus, kā nodrošināt piekļuvi dzīvoklim.

Priekšlikums ir pilnveidojams

Septembra vidū pieci deputāti – Jānis Dombrova, Ēriks Pucens, Andris Kazinovskis, Ilze Indriksone un Janīna Kursīte-Pakule – bija iesnieguši Saeimā [grozījumus Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta izmaiņām](#). Tās noteiktu piespiedu iekļūšanu dzīvokļa īpašumā, ja dzīvokļa īpašnieks atkārtoti neizpilda 10. panta pirmā daļas 7. punktā minētos pienākumus vai dzīvojamā mājā ir izveidojusies avārijas situācija. Tad dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvaroti speciālisti, piesaistot Valsts policiju, būtu tiesīgi piespiedu kārtā iekļūt dzīvokļa īpašumā, lai tajā veiktu darbības, kas ir nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai.

Politiķi anotācijā norāda, ka likumprojekts būtiski samazinās tiesvedību skaitu starp dzīvokļu īpašnieku kopību un dzīvokļu īpašniekiem, kuri ilgstoši atsakās izpildīt likumā minēto pienākumu.

Problēma jādala divās daļās

Tomēr 1. oktobra Mājokļa jautājumu apakškomisijas sēdē gan deputāti, gan atbildīgās institūcijas vienojās – lai gan problēma pastāv, šis priekšlikums neatrisinās situāciju un būtu pilnveidojams, kā arī, iespējams, grozījumi būtu nepieciešami arī citos tiesību aktos. Tāpēc deputāti nolēma izveidot darba grupu, kurā iesaistīs arī visas atbildīgās institūcijas.

M. Auders uzsvēra, ka ideja par piespiedu iekļūšanu dzīvokļa īpašumā ir atbalstāma, taču jānošķir divi gadījumi – avārijas situācijas, kad rīcībai jāseko nekavējoties, un saistību izpilde: pienākums ielaist dzīvoklī vai telpā, kas jau šobrīd tiek noteikts Dzīvokļa īpašuma likumā.

Savukārt Ģenerālprokuratūras Personu un valsts tiesību aizsardzības departamenta prokurors **Gints Bērziņš** deputātiem norādīja, ka grozījumi ir atbalstāmi, bet vispirms jādefinē, kas ir avārijas situācija. “Apkures atslēgšana ziemas periodā ir avārijas situācija. Tas pats attiecas arī uz ūdens padeves pārtraukšanu,” skaidroja G. Bērziņš.

Prokurors piekrita M. Auderam, ka situācijas ir jānošķir. “Šādā redakcijā likumdošanas norma nedarbosies. Pēc būtības tā paredz policiju kā instrumentu, kas izpilda privāto tiesību subjekta lēmumu. Policija vērsīsies prokuratūrā, un neviens prokurors šādus lēmumus neakceptēs. Tas ir pilnīgi skaidrs. Ja ēkā ir plānotais remonts [un kāds īpašnieks nepilda savu pienākumu], tā ir tiesas kompetence – vērtēt īpašnieka rīcību,” norāda G. Bērziņš.

Avārijas situācijas definējums ir nosakāms Dzīvokļa īpašuma likuma 14. pantā, sprieda prokurors. Savukārt plānveida remontu jautājumi būtu jārisina atsevišķā redakcijā 16. pantā.

Mājokļa jautājumu apakškomisijas priekšsēdētāja **Regīna Ločmele-Luņova** piekrita, ka piedāvātajos likuma grozījumos nav atrisināti arī vairāki citi būtiski jautājumi, piemēram, kādā veidā tiks atlīdzināti zaudējumi (ja tiek uzlauztas durvis), kā tiks risinātas strīdu situācijas u. c.