



Latvijas Republikas Senāts

RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS

Rīgā 2026. gada 26. februārī

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Inese Grauda, senatori Kaspars Balodis un Aldis Laviņš, izskatīja rīcības sēdē /Persona A/ blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 14. novembra lēmumu. Senatoru kolēģija

konstatēja

[1] Ar Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 14. novembra lēmumu izbeigta tiesvedība civillietā /Persona A/ prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par pienākuma uzlikšanu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā dzīvojamās mājas /Adrese A/, pārvaldniekam veikt balkonu apmaļu bojājumu novēršanu un krāsojuma atjaunošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

[2] /Persona A/ iesniedzis blakus sūdzību par minēto lēmumu.

[3] Senatoru kolēģija atzīst, ka ir Civilprocesa likuma 464. panta septītajā daļā norādītais pamats atteikt pieņemt blakus sūdzību. Blakus sūdzībā norādītie argumenti nedod acīmredzamu pamatu uzskatīt, ka, izskatot blakus sūdzību, pārsūdzētais lēmums tiks pilnīgi vai kādā tā daļā atcelts vai grozīts.

[4] Senatoru kolēģija papildus norāda turpmāk minēto.

[4.1] Izskatāmās lietas apstākļos nav pamatota blakus sūdzībā ietvertā kritika par apelācijas instances tiesas secinājumu, ka balkonu remontdarbi ir finansējami no visu dzīvokļu īpašnieku līdzekļiem.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 3. panta pirmajai daļai dzīvojamās mājas balkons kā telpa (ārtelpa) ietilpst atsevišķajā īpašumā. Tāpat saskaņā ar minētā panta otrās daļas 1. punktu atsevišķajā īpašumā ietilpst arī šīs telpas apdares elementi, tostarp parapetu telpas pusē esošā apdare un balkona grīdas apdare (piemēram, flīžu segums). Vienlaikus balkona ārējās norobežojošās konstrukcijas, tostarp margas, un balkona plātne, tostarp siltuma, skaņas un hidroizolācijas slānis, ietilpst kopīpašumā esošajā daļā (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 1. punktu; *Senāta 2017. gada 10. marta sprieduma lietā Nr. SKC-70/2017, [C20355213](https://www.eclis.lv/AT/2017:0226.C20355213), 8.4. punktu*; sal. *Senāta 2021. gada 16. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-114/2021, [ECLI:LV:AT:2021:1216.C29301318.11.S](https://www.eclis.lv/AT/2021:1216.C29301318.11.S), 7.5. punkts*). Ja balkona grīdas virsējais slānis vienlaikus ir arī tā hidroizolācijas slānis, tad tas ietilpst kopīpašumā esošajā daļā.

Prasības pieteikumā prasītājs ir izteicis prasījumu uzlikt par pienākumu atbildētājam atbilstoši normatīvo aktu prasībām novērst balkona apmaļu bojājumus un atjaunot krāsojumu. Tāpat prasītājs ir lūdzis atjaunot balkonu ārējās norobežojošās konstrukcijas, kas, kā jau minēts iepriekš, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 1. punktam ietilpst kopīpašumā esošajā daļā.

Senāts iepriekš jau ir norādījis, ka par balkonu ārējo norobežojošo konstrukciju tehnisko stāvokli, remontu, pārbūvi, tostarp demontāžu, ir atbildīgi dzīvokļu īpašnieki kopīgi vai dzīvojamās mājas pārvaldnieks, ja dzīvokļu īpašnieki tam šādu uzdevumu devuši (sk. *Senāta 2017. gada 10. marta sprieduma lietā Nr. SKC-70/2017, C20355213, 8.4. punktu*). Tādējādi apelācijas instances tiesa atbilstoši likumam un Senāta judikatūrai pamatoti atzinusi, ka prasītāja ieskatā nepieciešamie balkonu remontdarbi attiecas uz visiem dzīvokļu īpašniekiem un tie finansējami no visu dzīvokļu īpašnieku līdzekļiem.

[4.2] Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmo daļu ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu, ir tiesīga izlemt dzīvokļu īpašnieku kopība.

Senāts iepriekš jau ir atzinis, ka tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, piemēram, slēdzot līgumu ar pārvaldnieku, visu dzīvokļu īpašnieku interesēs rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība kā tiesību subjekts, ciktāl šādas tiesiskās attiecības attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019, ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S, 11.3. punktu*).

No minētā izriet, ka jautājums par remonta vai citu darbu veikšanu kopīpašumā esošajā daļā, attiecīga pārvaldīšanas uzdevuma došanu pārvaldniekam un prasības celšanu pret pārvaldnieku par pārvaldīšanas līguma izpildi ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē. Tas nozīmē, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 9. panta 6. punktā noteiktās dzīvokļa īpašnieka tiesības piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā dzīvokļa īpašnieks īsteno ar dzīvokļu īpašnieku kopības starpniecību. Līdz ar to apgabaltiesa pareizi secināja, ka prasītājam konkrētajā gadījumā nav prasības tiesību, bet attiecīgā prasība pret pārvaldnieku par pārvaldīšanas līguma izpildi, ja tādu ir pamats celt, būtu jāceļ dzīvokļu īpašnieku kopībai.

[4.3] Iepriekšminētais arī nozīmē, ka ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir tiesības prasīt, lai dzīvokļu īpašnieku kopība pienācīgi, proti, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma noteikumiem, ievērojot tā 2. panta pirmajā daļā norādītos likuma mērķus, īsteno dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanu dzīvokļu īpašnieku kopība ir uzticējusi pārvaldniekam, ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir tiesības prasīt kopībai pienācīgi uzraudzīt pārvaldnieka darbību un nodrošināt, lai pārvaldnieks izpilda savas saistības pret kopību.

Gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieku kopība neizpilda savu pienākumu nodrošināt dzīvojamās mājas pienācīgu pārvaldīšanu, tostarp, kad tā nepieņem tādu lēmumu, kurš ir tās kompetencē un kura pieņemšana ir nepieciešama pienācīgas pārvaldīšanas nodrošināšanai, dzīvokļa īpašnieks var savu tiesību uz dzīvojamās mājas pienācīgu pārvaldīšanu aizsardzībai celt atbilstošu prasību tiesā pret dzīvokļu īpašnieku kopību.

Lai dzīvokļu īpašnieks varētu aizsargāt savas aizskartās tiesības un likumiskās intereses tiesā gadījumā, kad dzīvokļu īpašnieku kopība nav pieņēmusi tās kompetencē esošu lēmumu, kas nepieciešams dzīvojamās mājas pienācīgas pārvaldīšanas nodrošināšanai, viņam atbilstoša lēmuma pieņemšana, ja tāda jau nav bijusi ierosināta, jāorganizē atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumiem (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 19. panta pirmo daļu, 20. panta otro daļu), un tikai pēc tam, kad lēmums nav pieņemts, dzīvokļa īpašnieks var vērsties tiesā ar prasību pret dzīvokļu īpašnieku kopību. Turklāt, ja kopības lēmums netiek pieņemts dzīvokļu īpašnieku kvoruma trūkuma dēļ un attiecīgā lēmuma pieņemšana ir iespējama atkārtotā kopsapulcē vai atkārtoti organizētā aptaujā (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 19.¹ un 20.² pantu), tad dzīvokļa īpašniekam pirms prasības celšanas tiesā jāorganizē lēmuma pieņemšana atkārtotā lēmuma pieņemšanas procedūrā, izņemot, ja no apstākļiem nav šaubu, ka lēmuma pieņemšana šādā procedūrā nav sagaidāma.

Izskatot šādu lietu un apmierinot prasību, tiesa ar spriedumu nosaka kopības lēmumu dzīvokļu īpašnieku kopības vietā, nevis nosaka pienākumu šādu lēmumu pieņemt. Tomēr, tā kā šādā gadījumā tiek ietekmēta dzīvokļu īpašnieku privātautonomija, tiesa nosaka kopības lēmuma saturu tiktāl, ciktāl tas ir absolūti nepieciešams, lai nodrošinātu dzīvokļa īpašnieka tiesību uz dzīvojamās mājas pienācīgu pārvaldīšanu efektīvu tiesisko aizsardzību,

proti, pastāvot vairākiem konkrētā jautājumu risināšanas veidiem, tiesa var, piemēram, noteikt, ka attiecīgais trūkums novēršams, bet atstāt izvēli par konkrētu tā novēršanas veidu vispirms kopības ziņā. Lēmuma satura noteikšanā par mērauklu jāizmanto saprātīgs, saimnieciski domājošs dzīvokļa īpašnieks.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu, senatoru kolēģija

nolēma

atteikt pieņemt /Persona A/ blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 14. novembra lēmumu.

Lēmums nav pārsūdzams.

Senatore I. Grauda Senators K. Balodis Senators A. Laviņš