Lietas Nr. C32152208
Lietas arhīva Nr. CA-0116-14/14

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**

2014.gada 10.novembrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija
šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētāja G. Ozoliņa,
tiesneses S. Sēbriņa, O. Blūmfelde,
ar tiesas sēdes sekretāri S. Paradņiku
atklātā tiesas sēdē, Brīvības bulvārī 34, Rīgā, izskatīja civillietu /pers. D/ un /pers. E/ prasībā pret /pers. F/ par nekustamā īpašuma lietošanas kārtības noteikšanu un ēkas renovācijas veikšanu, sakarā ar /pers. F/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona 2011. gada 18. aprīļa spriedumu.

Noklausījusies tiesneses G. Ozoliņas ziņojumu, Civillietu tiesas kolēģija

APRAKSTOŠĀ DAĻA
Konstatēja:

[1] Prasītājas/pers. D/ un /pers. E/ (turpmāk – prasītājas) cēlušas prasību Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā pret atbildētāju /pers. F/ (turpmāk – atbildētājs). Pamatojoties uz Civillikuma 875., 876., 878., 927., 968., 994., 1036., 1038., 1067., 1068., 1070. pantu, prasītājas lūdz tiesu:

- uzlikt par pienākumu atbildētājam 10 dienu laikā no tiesas sprieduma spēkā stāšanās noslēgt ar prasītājām nekustamā īpašuma adrese,adrese, dalītas lietošanas kārtību līgumu prasības pieteikumam pievienotajā redakcijā, bet, ja atbildētājs neizpilda tiesas spriedumu, atzīt, ka līgums par nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību ir stājies spēkā līdz ar tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienu;

- atzīt prasības pieteikumam pievienotos tehniskos projektus dzīvokļu Nr. 1, 3, 6 un 8, Rīgā, adrese, rekonstrukcijai, ūdensapgādei, kanalizācijai par pamatotiem un likumīgiem un atļaut veikt šajos tehniskajos projektos paredzētos darbus dzīvojamās ēkas uzturēšanai un labiekārtošanai;

- piedzīt no atbildētāja prasītāju labā tiesāšanās izdevumus.

[1.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka kopš 2003. gada prasītājām kopā ar atbildētāju pieder nekustamais īpašums, kas atrodas adrese, un sastāv no zemes gabala ar platību 1541 $m^2$, uz kura atrodas namīpašums - dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1) un palīgceltnes. Prasītājām pieder katrai 1/4 domājamā daļa no minētā nekustamā īpašuma, bet atbildētājam – 1/2 domājamā daļa.

[1.2] Pirms prasītājas un atbildētājs kļuvuši par īpašniekiem norādītajam nekustamajam īpašumam tā iepriekšējās kopīpašnieces /pers. I/ un /pers. J/, kur katrai piederējusi 1/2 domājamā daļa nekustamā īpašuma, 1998.gada 15.jūlijā noslēgušas minētā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/. Līgumā noteikts, ka „/pers. I/ lietošanā pāriet namīpašuma 1.stāva dzīvoklis Nr. 1 ar kopējo platību 63,48 $m^2$., dzīvoklis Nr. 3 ar kopējo platību 27,16 $m^2$ , 2.stāva dzīvoklis Nr. 6 ar kopējo platību 27,43 $m^2$, dzīvoklis Nr.8 ar kopējo platību 27,02 $m^2$. pers. Jlietošanā pāriet namīpašuma, kas atrodas adrese, 1. stāva dzīvoklis Nr. 2 ar kopējo platību 27,43 $m^2$, dzīvoklis Nr. 4 ar kopējo platību 27,15 $m^2$, 2. stāva dzīvoklis Nr. 5 ar kopējo platību 44,75 $m^2$.

Minētā namīpašuma kāpņu telpas, tualetes, pagrabs, bēniņi, palīgceltnes paliek līdzīpašnieku koplietošanā, dalot visus ienākumus un izdevumus, kā arī nodokļus, kas saistīti ar šīm telpām, starp līdzīpašniekiem proporcionāli viņu daļām. Līdzīpašnieki apsaimnieko viņu lietošanā nodotos dzīvokļus, ievācot īres maksu, veicot visus saimniekam pienākošos remonta darbus, uzturot kontaktu ar īrniekiem, saskaņā ar normatīvajiem aktiem atbrīvo dzīvokļus un pieņem jaunus īrniekus. Līdzīpašnieku kopējā apsaimniekošanā paliek jumti un notekas, pagrabi, ēku sētas un ielu fasādes, sēta, trepju telpas, elektrības vadi līdz katra dzīvokļa skaitītājam, noteku un kanalizācijas līnijas līdz ierīcēm.

[1.3] 1999. gadā, kad tikuši noslēgti pirkuma līgumi, saskaņā ar kuriem /pers. D/ nopirkusi /pers. I/ piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu, bet atbildētājs /pers. F//pers. J/ piederošo domājamo daļu, kļūstot par kopīpašniekiem katrs 1/2 domājamās daļas apmērā no nekustamā īpašuma, ticis ņemts vērā starp iepriekšējiem nekustamā īpašuma īpašniekiem noslēgtais lietošanas kārtības līgums, ko apliecinot ieraksts Nr. 5.1., 6.1., 7.1. un 8.1. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs A/II. daļas 1. iedaļā, kā arī faktiskā nekustamā īpašuma lietošana. 2001.gada 2.februārī, noslēdzot dāvinājuma līgumu, /pers. D/ atdāvinājusi no sev piederošās nekustamā īpašuma daļas ½ domājamo daļu savai māsai /pers. E/.

[1.4] Norāda, ka kopīpašuma lietošana ir problemātiska. Atbildētājs, nevienojoties ar prasītājām, nomainījis dzīvojamās ēkas ārdurvis, ieliekot citu slēdzeni, izgatavojis slēdzamus vārtus, un, lai gan pieprasījis un 2000.gada 12.februārī saņēmis LVL 438,00 par šiem darbiem, atslēgu prasītājām līdz pat prasības celšanas dienai nav izsniedzis. Patvarīgi sadalot zemes gabalu, atbildētājs uzcēlis žogu, kuru prasītājas uzskata par nelikumīgu būvi. Atbildētājs 2008.gada 4.martā nosūtījis prasītājām brīdinājumu, kurā brīdinājis par iespēju atslēgt ūdeni un kanalizāciju telpām, kuras izmanto /pers. D/ kopā ar ģimenes locekļiem, neņemot vērā to, ka atbildētājs no prasītājām jau 2000. gada 13.augustā ir saņēmis LVL 1599,90 par ūdens un kanalizācijas ierīkošanu līdz izvadam no ēkas.

[1.5] Tāpat norāda, ka prasītājas no atbildētāja nav saņēmušas atbildi par viņam nosūtīto līguma projektu par nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, tāpēc vērsušās ar prasības pieteikumu tiesā. Prasītājas nepiekrīt atbildētāja viedoklim par iespējamo kopīpašuma sadales projektu, jo uzskata, ka iespējama ir tikai nekustamā īpašuma lietojuma sadale, bet ne paša nekustamā īpašuma sadale Civillikuma 1074. un 1075. panta kārtībā.

[1.6] Sakarā ar to, ka starp prasītājām ar atbildētāju nav izdevies vienoties par prasītāju lietojumā esošo dzīvokļu Nr. 1, 3, 6 un 8 adrese, rekonstrukciju, to ūdensapgādi un kanalizāciju, prasītājas lūgušas tiesu atzīt 2007. gadā SIA /Nosaukums A/ izstrādātos tehniskos projektus dzīvokļu Nr. 1, 3, 6 un 8 rekonstrukcijai un ūdensapgādei un

kanalizācijai par pamatotiem un likumīgiem un lūgušas tiesu atļaut veikt šajos tehniskajos projektos paredzētos darbus dzīvojamās ēkas uzturēšanai un labiekārtošanai.

2007. gada 28. aprīlī ierakstītā pasta sūtījumā prasītājas nosūtījušas atbildētājam tehniskos projektus dzīvokļu Nr. 1, 3, 6 un 8 rekonstrukcijai, ūdensapgādei un kanalizācijai, lūdzot atbildētāju sniegt savus priekšlikumus vai iebildumus šiem projektiem, kā arī tikties šī jautājuma risinājumam, taču ne sarakstes, ne tikšanos rezultātā vienošanās nav panākta.

Dzīvokļu Nr.6 un 8 pārbūvi, kas paredzēta šajos projektos, nav iespējams likumīgi veikt, nesaņemot atbildētāja piekrišanu, kas kavē lietot šīs telpas.

[2] 2008.gada 14.jūlijā Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā saņemti atbildētāja rakstveida paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētājs prasību neatzīst.

[2.1] Paskaidro, ka prasītājas prasības pieteikumā nav pieminējušas, ka 2001. gada 23. aprīlī apstiprināts atbildētāja būvprojekts numurs dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas rekonstrukcijai adrese. Nav minējušas arī, ka Rīgas domes Arhitektūras pārvaldes 2001. gada 15. marta vēstulei pievienotos apbūves noteikumos 20. punktā minētais saskaņojums ar līdzīpašnieci /pers. D/ ir panākts 2001. gada 18. aprīlī. 2002. gada 20. martā atbildētājam piederošo dzīvokļu Nr. 2/4 un 5/7 rekonstrukcija atzīta par derīgu ekspluatācijai. Pastāvot iepriekš minētajiem apstākļiem, atbildētājam nav saprotama prasītāju rīcība, nenododot sava projektētāja SIA /Nosaukums A/ rīcībā jau izpildītu rekonstrukcijas projektu pusei no mājas, bet ļaujot izstrādāt projektu, neievērojot jau veiktās izmaiņas, kurām pati prasītāja devusi savu rakstveida piekrišanu.

Uz atbildētāja mutiskiem atgādinājumiem prasītājām, ka pastāv jau izpildīts projekts atbildētājam piederošai mājas daļai un to vajadzētu ņemt vērā, veicot otras mājas daļas rekonstrukcijas projekta izstrādi, jo abiem projektiem ir savstarpēja saskarsme, atbildi atbildētājs nav saņēmis. Tā kā prasītāju izstrādātais tehniskais projekts nav saskaņots ar atbildētāja jau ekspluatācijā nodoto, saskaņoto un veikto projektu, tad atbildētājs saskaņojumu nevar dot tehnisku un būvniecisku pretrunu dēļ.

[2.2] Daļā, kas attiecas uz prasītāju izstrādāto tehnisko projektu par ūdens apgādi un kanalizāciju, atbildētājs paskaidro, ka 1999. gadā izstrādāti projekti ūdensvada un kanalizācijas izbūvei nekustamam īpašumam, kā rezultātā pievienoti jauni pieslēgumi no ielas nosaukumslīdz kontrolakai un pievilkts kanalizācijas vads līdz mājai.

Par nepamatotu uzskata prasības pieteikumā minēto, ka prasītājas ir veikušas samaksu par kanalizācijas un ūdensvada pievilkšanu līdz mājai. No ūdensapgādes un kanalizācijas tāmēm, redzams, ka to kopējo izmaksu summa ir LVL 2136,39 plus LVL 1969,76, kopā - LVL 4106,15 lati. Puse no summas, ko darba veicējiem samaksājis atbildētājs, sastāda LVL 2053,08, un starpība starp atbildētāja samaksāto summu un prasītāju samaksāto summu ir LVL 453,18.

[2.3] Attiecībā uz prasījumu atzīt SIA /Nosaukums A/ izstrādātos tehniskos projektus dzīvokļu Nr.1,3,6 un 8, adrese, rekonstrukcijai, ūdensapgādei un kanalizācijai par pamatotiem un likumīgiem un atļaut veikt paredzētos darbus, atbildētājs paskaidro, ka saskaņā ar Civillikuma 1070. pantu, iepriekšējās nekustamā īpašuma kopīpašnieces noslēgušas nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu, kurš ticis ierakstīts zemesgrāmatā. No Zemesgrāmatu likuma 46. panta ceturtās daļā noteiktā, atbildētājs secina, ka lietošanas kārtība, kas ir fiksēta zemesgrāmatā, ir saistoša arī jaunam domājamās daļas īpašniekam. Minētā līguma 4. punktā norādīts, ka mājas bēniņi ir līdzīpašnieku koplietošanā, piedāvātajā līguma projektā par nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtības noteikšanu 7. punktā noteikts, ka pie koplietošanas telpām pieder

dzīvojamās ēkas bēniņu stāvs, taču no prasītāju izstrādātajā dzīvokļu rekonstrukcijas projekta redzams, ka koplietošanas telpās - bēniņos prasītājas ir plānojušas izbūvēt dzīvokli.

Atbildētājs vēlējies piedāvāt noteikt lietošanas kārtību pagrabam un bēniņu telpai, norobežojot katru īpašnieka daļu ar vieglkonstrukciju sienu un atsevišķām ieejām. Norāda, ka pirmajā stāvā prasītāja /pers. D/ ievērojusi parakstīto saskaņojumu ar atbildētāju dzīvokļu rekonstrukcijas projektam un pārcēlusi ieejas durvju atrašanās vietu savā dzīvoklī, kā tas norādīts projektā.

[3] Tiesā saņemta prasītāju rakstveida atsauksme par atbildētāja paskaidrojumiem, kuros prasītājas norāda, ka atbildētāja izstrādātā projekta ,,Dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas rekonstrukcija adrese" darbība ir anulēta un Rīgas pilsētas Būvvaldes Arhitektūras nodaļas 2004.gada 23.marta administratīvais akts numurs ir spēku zaudējis, jo šis būvprojekts nebijis saskaņots ar visiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem.

[3.1] Norāda, ka pirmo reizi ar izstrādāto projektu vērsušās pie atbildētāja 2002. gada maijā, atbildētājs teicies padomāt, bet tajā pašā laikā paziņojis Rīgas pilsētas būvinspekcijai par prasītāju projektu, norādot, ka tas ir nelikumīgs, jo neesot ar viņu saskaņots. Ticis konstatēts, ka nekādi remonta darbi saskaņā ar projektu netiekot veikti.

[3.2] Attiecībā par bēniņu izbūvi norāda, ka projektā paredzētā istaba 26,5 $m^2$ platībā nesamazina atbildētāja bēniņu domājamās daļas platību, jo atbildētāja lietošanā saglabājas bēniņu telpa 90 $km^2$ platībā virs viņa īpašuma daļas un 12,2 $m^2$ virs koridoriem, kur var ierīkot papildus uzeju uz bēniņiem. Bez tam projektā paredzēta ugunsdrošas sienas izbūve, kas nodrošinātu bēniņu saglabāšanu.

[3.3] 2002. gada 30. septembrī pēc /pers. D/ priekšlikuma Valsts zemes dienesta speciālisti sagatavojuši kopīpašumā esošā zemes gabala lietošanas sadalījuma plānu, kurš atbildētāju nav apmierinājis. Prasītājas minēto plānu uzskata par saprātīgu, jo apkārt dzīvojamai mājai esošajam zemes nogabalam 585 $m^2$ platībā ir jāatrodas visu kopīpašnieku lietošanā, tā kā šajā zemes teritorijā atrodas kanalizācijas kontrolaka, kā arī nepieciešams piekļūt ēkas logiem, remontējot vai krāsojot mājas fasādi, nevarot ignorēt arī ugunsdrošības noteikumus, ugunsgrēka gadījumā nodrošinot brīvu pieeju dzīvojamai mājai.

[4] Ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona 2011. gada 18. aprīļa spriedumu prasība apmierināta. Uzlikts par pienākumu atbildētājam 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas noslēgt ar prasītājām līgumu par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību turpmāk norādītajā redakcijā:

„Nekustamā īpašuma, kas sastāv no: zemes gabala platība 1541 $m^2$ ar kadastra numuru /numurs C/un uz tā esošām - divstāvu dzīvojamās ēkas ar kadastra numuru /numurs D/numurs, šķūņiem ar kadastra numuriem /numurs E/; numuri; nojumes ar kadastra numuru /numurs F/, un atrodas adrese, $^1/_2$ (vienas otrās jeb vienas puses) domājamo daļu īpašnieks /pers. F/, personas kods /personas kods/, dzīvo adrese, dzīvoklis 5/7, Rīga, 1/4 (vienas ceturtās) domājamās daļas īpašniece /pers. D/, personas kods /personas kods/, dzīvo adrese, dzīvoklis 3, Rīga, un 1/4 (vienas ceturtās) domājamās daļas īpašniece /pers. E/, personas kods /personas kods/, dzīvo /adrese A/, dzīvoklis 48, Rīga, kuru īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./Nodalījuma numurs/un kuri tālāk līgumā tiek saukti par Līgumslēdzējiem, saskaņā ar Civillikuma 1070. pantu bez ļaunprātības, spaidiem un viltus vienojas par kopējā augstāk norādītā īpašuma dalītas lietošanas kārtību.

**I. Līguma priekšmets.**

Līgumslēdzēji vienojas par augstāk minētā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un lietošanas kārtību atbilstoši viņu īpašumā esošajām domājamām daļām šajā līgumā noteiktajā kārtībā, ievērojot 15.07.1998. starp iepriekšējiem īpašniekiem: /pers. I/, personas kods /personas kods/, un /pers. J/, personas kods /personas kods/, noslēgtā minētā namīpašuma lietošanas kārtības līguma noteikumus, kas 12.01.1999. reģistrēts Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/.

**II. Līguma stāšanās spēkā, termiņš, izbeigšana un grozījumu izdarīšana.**

1. Līgums stājas spēkā ar brīdi, kad to parakstījuši visi Līgumslēdzēji ar zvērināta notāra apliecinājumu vai ar tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienu.

2. Līgums reģistrējams Zemesgrāmatā.

3. Līgums noslēgts uz nenoteiktu laiku.

4. Līgums var tikt izbeigts vai lietošanas kārtība grozīta tikai ar Līgumslēdzēju parakstītu rakstisku vienošanos vai tiesas spriedumu.

**III. Nekustamā īpašuma sadales principi.**

Līgumslēdzēji vienojas, ka augstāk minētais nekustamais īpašums tiek sadalīts kā Līgumslēdzēju individuāli lietojamais un koplietošanā esošais.

**IV. Nekustamā īpašuma lietošanas kārtība.**

1. /pers. F/ individuālā lietošanā tiek nodoti divi dzīvokļi dzīvojamā ēkā: dzīvoklis Nr. 2/4 (divi/četri) ar kopējo platību 64,7 $m^2$ un dzīvoklis Nr. 5/7 (pieci/septiņi) ar kopējo platību 90,3 $m^2$, kopā - 155,0 $m^2$, kā arī nojume ar kadastra Nr. /numurs G/.

2. /pers. D/ individuālā lietošanā tiek nodots dzīvoklis Nr. l (viens) ar kopējo platību 70,9 $m^2$ un dzīvoklis Nr. 3 (trīs) ar kopējo platību 27,4 $m^2$, kopā - 98,3 $m^2$

3. /pers. E/ individuālā lietošanā tiek nodots dzīvoklis -Nr. 6/8 (seši/astoņi) ar kopējo platību 54,9 $m^2$.

4. /pers. D/ un /pers. E/ kopīgā lietošanā tiek nodoti šķūni ar kadastra Nr. /numurs E/; numuri;

5. /pers. F/ individuālā lietošanā tiek nodots zemes nogabals ar apzīmējumu "C" zemes vienības iekšējā sadales plānā un platību 503 $m^2$ no kopīpašumā esošā zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs H/.

6. /pers. D/ un /pers. E/ individuālā lietošanā tiek nodots zemes nogabals ar apzīmējumu "B" zemes vienības iekšējā sadales plānā un platību 453 $m^2$ no kopīpašumā esošā zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs H/.

7. Līgumslēdzēju koplietošanā dzīvojamā ēkā paliek (tālāk līgumā - koplietošanas telpas, objekti un iekārtas):

- dzīvojamās ēkas gaiteņu, kāpņu un ielas un pagalma ieejas telpas;
- dzīvojamās ēkas bēniņu stāvs;
- dzīvojamās ēkas pagraba telpas;
- dzīvojamās ēkas nama fasāde, jumts, ārdurvis;
- komunikācijas; ūdensvadi, kanalizācijas un telekomunikāciju vadi un iekārtas,

8. Koplietošanas telpas, objektus un iekārtas dzīvojamā ēkā Līgumslēdzēji ir tiesīgi izmantot tikai saskaņā ar to funkcionālo uzdevumu.

9. Līgumslēdzēju individuālajā lietošanā nodoto telpu dūmvadu apkopi un lietošanu Līgumslēdzēji veic katrs atsevišķi, kā arī atbildību par to nes katrs atsevišķi saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

10. Līgumslēdzēju individuālajā lietošanā nodoto telpu remonts un pārbūve, ja tā nav saistīta ar dzīvojamās ēkas balsta un nesošo konstrukciju nojaukšanu, nav jāsaskaņo ar pārējiem Līgumslēdzējiem.

11. Līgumslēdzēju kopējā lietošanā paliek zemes nogabals ar apzīmējumu "A" zemes vienības iekšējā sadales plānā un platību 585 $m^2$ no kopīpašumā esošā zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs I/.

12. Līgumslēdzēju individuālā un kopējā lietošanā nodoto zemes nogabalu rīcību kā visumā, tā noteiktās atsevišķās daļās Līgumslēdzēji veic ar visu Līgumslēdzēju piekrišanu, bet, ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek šim Līgumslēdzējam pienākumu atlīdzināt citiem Līgumslēdzējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti.

13. Kā šī līguma pielikumi un neatņemamas sastāvdaļas ir: VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvaldes Mērniecības un topogrāfijas nodaļas 30.09.2002. izgatavotais zemes vienības iekšējā sadales plāns un VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 31.10.2003. izgatavotā būves tehniskās inventarizācijas lieta ar numuru numurs, pamatojoties uz kuriem tiek noteikta līgumā minētā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība.

**V. Maksājumi.**

1. Nodokļus un maksājumus, ko nosaka valsts vai pašvaldība un kuri attiecas uz augstāk minēto nekustamo īpašumu, Līgumslēdzēji apmaksā proporcionāli viņu īpašumā esošajām domājamām daļām nekustamajā īpašumā,

2. Komunālos maksājumus par individuālā lietošanā nodoto telpu apgādi ar auksto ūdeni, kanalizāciju, elektrību, atkritumu izvešanu Līgumslēdzēji apmaksā saskaņā ar valdības vai pašvaldības noteikto kārtību un līgumiem, kas noslēgti starp piegādes uzņēmējsabiedrībām un Līgumslēdzējiem.

3. Komunālo maksājumu iekasēšanu no telpu īrniekiem veic Līgumslēdzēji vai viņu pilnvarotās personas par individuālajā lietošanā nodotajām telpām.

**VI. Dzīvojamās ēkas koplietošanas telpu, objektu un iekārtu uzturēšana un remonts.**

Dzīvojamās ēkas koplietošanas telpu, objektu un iekārtu uzturēšanu, remontu dzīvojamās ēkas apdrošināšanu, kā arī Nekustamajam īpašumam piegulošās ielas daļas uzkopšanu Līgumslēdzēji veic proporcionāli viņu īpašumā esošajām domājamām daļām nekustamajā īpašuma. Valsts karoga izkāršanu veic /pers. F/, kas vienpersoniski nes atbildību par laika neizkārto karogu.

**VII. Par nomas un īres Ilgumiem.**

1. Līgumslēdzējiem ir tiesības slēgt viņu individuālajā lietošanā nodoto telpu dzīvojamā ēkā nomas un īres līgumus patstāvīgi bez citu Līgumslēdzēju piekrišanas, kā arī veikt dzīvojamās ēkas iemītnieku ierakstīšanu un izrakstīšanu no mājas grāmatas, šo personu reģistrēšanu dzīves vietā, kā arī izziņu izsniegšanu nama iemītniekiem uz noslēgto īres līgumu pamata.

2. Koplietošanas telpu, objektu un iekārtu, kā arī zemes gabala nomu kā visumā, tā noteiktās atsevišķās daļās Līgumslēdzēji veic tikai ar Līgumslēdzēju piekrišanu, bet, ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek šim Līgumslēdzējam pienākumu atlīdzināt citiem Līgumslēdzējiem zaudējumus, kas ar to nodarīti.

**VIII. Atbildība.**

1. Gadījumos, kad Līgumslēdzēju individuālajā lietošanā nodoto telpu lietošanas rezultātā dzīvojamai ēkai kopumā vai tās daļām, koplietošanas telpām, objektiem un iekārtām kāda no Līgumslēdzēju vainas dēļ ir nodarīti zaudējumi, tad šī Līgumslēdzēja

pienākums ir atlīdzināt citiem Līgumslēdzējiem nodarītos zaudējumus.

2. Līgumslēdzēji proporcionāli viņu īpašumā esošajām domājamām daļām nekustamajā īpašumā nes atbildību par zaudējumiem, kuri varētu rasties trešajām personām dzīvojamās ēkas uzturēšanas un apsaimniekošanas, kā arī zemes nogabala uzturēšanas un apsaimniekošanas rezultātā, ja šādi zaudējumi nav radušies Līgumslēdzēju individuālā lietošanā nodoto telpu dzīvojamā ēkā un zemes nogabalā kā to uzturēšanas un apsaimniekošanas sekas.

3. Ja kāds no Līgumslēdzējiem neievēro, pārkāpj vai neattaisnoti kavē līguma izpildi, tad šī Līgumslēdzēja pienākums ir atlīdzināt citiem Līgumslēdzējiem nodarītos zaudējumus.

**IX. Īpašie nosacījumi.**

1. Ne /pers. F/, ne /pers. D/ un /pers. E/ kā atsevišķas personas rīcība, pārstāvot citu Līgumslēdzēju darījumos bez noteikta Līgumslēdzēja pilnvarojuma, nerada juridiskas sekas attiecībā uz trešajām personām.

2. Noslēdzot atsavināšanas, dāvināšanas, mantojuma, maiņas vai ķīlas līgumus par kopīpašuma daļām, Līgumslēdzēju pienākums ir norādīt šajā līgumā noteikto daļu lietošanas kārtību.

3. Šis līgums ir obligāts arī Līgumslēdzēju mantiniekiem un citiem Līgumslēdzēju īpašuma tiesību pārņēmējiem.

4. Līgumslēdzēji vienojas šo līgumu ierakstīt zemesgrāmatās. Izdevumus, kas līdz ar to radīsies Līgumslēdzējiem, Līgumslēdzēji apņemas segt atbilstoši viņu īpašumā esošajām domājamām daļām. Līdz ar šī līguma parakstīšanu Līgumslēdzēji paraksta šī līguma nostiprinājuma lūgumu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļai.

5. Jebkurš priekšlikums, iebildums vai paskaidrojums, kas ierakstīta pasta sūtījuma veidā ir nosūtīts citam Līgumslēdzējam un pasts to nav atsūtījis atpakaļ ar atzīmi par izsniegšanas neiespējamību, tiek uzskatīts par saņemtu, un uz to Līgumslēdzējam jāsniedz atbilde divu nedēļu (pasta atzīme par izsūtīšanas datumu vai personas paraksts par saņemšanu) laikā.

**X. Strīdu atrisināšanas kārtība.**

Visus strīdus Līgumslēdzēji risina pārrunu un abpusējas sarakstes veidā. Gadījumos, kad Līgumslēdzēji nevar rast strīda atrisinājumu iepriekš minētā kārtībā, tad strīdu izšķir tiesa Latvijas Republikas likumdošanā norādītajā kārtībā".

Atzīt par pamatotiem sertificētas būvniecības speciālistes /pers. AL/, sertifikāts numurs 2010. gadā izstrādātos dzīvokļu Nr. 1/3, Nr. 6/8, Nr. 1/3 un 6/8, adrese, rekonstrukcijas tehniskos projektus un atļaut /pers. D/, personas kods /personas kods/, un /pers. E/, personas kods /personas kods/, veikt norādītajos tehniskajos projektos paredzētos darbus.

[4.1] Pirmās instances tiesa no lietas materiāliem pievienotā zemesgrāmatas nodalījuma noraksta konstatēja, ka saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā ir nekustamā īpašuma adreseīpašnieces katra ¼ domājamās daļas apmērā, savukārt atbildētājam pieder ½ domājamā daļa minētā nekustamā īpašuma. Atbilstoši ierakstam zemesgrāmatā nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala 1541 $m^2$ platībā un uz tā atrodošās dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1) un palīgceltnes.

[4.2] Atsaucoties uz Civillikuma 1067. panta pirmo daļu, 1068. panta pirmo daļu, 1069. panta pirmo daļu, Civillikuma 1070. panta pirmo daļu, tiesa konstatēja, ka starp pusēm pastāv strīds par kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, un puses ir piekritušas, ka šo kārtību ir nepieciešams noteikt. Tādējādi tiesa secinājusi, ka starp

pusēm pastāv vienīgi par lietošanas kārtības nosacījumiem. Atbildētāja izteiktie argumenti par kopīpašuma izbeigšanas nepieciešamību atbilstoši Civilprocesa likuma 192. panta nosacījumiem lietas izskatīšanas ietvaros nav izvērtējami, jo prasību vai pretprasību par kopīpašuma izbeigšanu un tā reālu sadali atbildētājs nav cēlis.

[4.3] No zemesgrāmatas nodalījuma noraksta tiesa konstatēja, ka atbildētājs īpašuma tiesības ieguvis, pamatojoties uz 1999. gada 16. jūnijā ar /pers. J/ noslēgto pirkuma līgumu. Savukārt pers. Dīpašuma tiesības ieguvusi, pamatojoties uz 1999. gada 22. decembrī ar /pers. I/ noslēgto pirkuma līgumu. Saskaņā ar 2001. gada 2. februārī noslēgto dāvinājuma līgumu /pers. D/ ½ no sev piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas uzdāvinājusi /pers. E/.

No zemesgrāmatas nodalījuma tiesa konstatēja, ka tā II. daļas 2. iedaļas 1.1. un 1.2. ierakstā 1999. gada 12. janvārī atzīmes veidā izdarīts ieraksts par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, kas paredz, ka /pers. I/ lietošanā pāriet dzīvokļi Nr. 1, 3, 6, 8, bet /pers. J/ lietošanā – dzīvokļi Nr. 2, 4, 5, 7 atbilstoši 1998.gada 15. jūlija lietošanas kārtības līgumam.

Pamatojoties uz Zemesgrāmatu likuma 45. panta 8. punktu, 46. panta ceturto daļu, tiesa konstatējusi, ka brīdī, kad atbildētājs un /pers. D/ ieguva īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, zemesgrāmatā bija izdarīts ieraksts par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, un, /pers. F/ iegūstot pilnībā /pers. J/ piederošo īpašuma daļu, bet /pers. D/ – /pers. I/ piederošo daļu, bija ievērojams un īpašuma ieguvējiem saistošs zemesgrāmatā izdarītais ieraksts par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību. Tai pat laikā nav izslēgta noteiktās lietošanas kārtības grozīšana, kopīpašniekiem par to vienojoties, vai tiesas ceļā gadījumā, ja vienošanos nav iespējams panākt.

[4.4] Tiesa secinājusi, ka dzīvokļu lietojums atbilst zemesgrāmatā izdarītajam ierakstam un starp pusēm nav strīda par dzīvokļu sadalījumu – strīds pastāv par gaiteņu un trepju telpu, ieejas durvju, bēniņu, kā arī zemes gabala lietojuma kārtību. No prasītāju iesniegtā līguma par nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību projekta redzams, ka 1.-3. punktā paredzētā dzīvokļu lietošanas kārtības atbilst patreizējam faktiskajam lietojumam un zemesgrāmatā ierakstītajai lietošanas kārtībai, un atbildētājs nekādus iebildumus šajā daļā nav izteicis.

[4.5] No lietas materiāliem pievienotā 1998. gada 15. jūlija lietošanas kārtības līguma tiesa secinājusi, ka tā 4. punktā īpašnieces vienojušās, kas namīpašuma kāpņu telpas, tualetes, pagrabs, bēniņi paliek kopīpašnieku lietošanā. Prasītāju iesniegtā līguma par nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību projekta 7. punktā paredzēts, ka kopīpašnieku koplietošanā paliek dzīvojamās ēkas gaiteņu, kāpņu un ielas un pagalma ieejas telpas, dzīvojamās ēkas bēniņu stāvs, dzīvojamās ēkas pagraba telpas, dzīvojamās ēkas nama fasāde, jumts, ārdurvis, komunikācijas: ūdensvadi, kanalizācijas un telekomunikāciju vadi un iekārtas.

[4.6] Tiesa atzinusi, ka tādējādi prasītāju izstrādātajā līguma projektā paredzētā kārtība atbilst iepriekš kopīpašnieku /pers. I/ un /pers. J/ nodibinātajai, kas arī ir pastāvējusi, /pers. F/ iegūstot /pers. J/ piederošo kopīpašuma daļu un sastāvot kopīpašnieku attiecībās ar /pers. I/. Tiesa uzskatījusi, ka laika gaitā izveidojusies un tiesiskā kārtā nodibināta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība ir būtisks kritērijs, kas ņemams vērā, atrisinot strīdu, pie tam apstākļos, kad atbildētāja iebildumi un argumenti ir vērsti nevis uz konstruktīvu, visiem kopīpašniekiem pieņemama risinājuma atrašanu, bet gan uz principiālu nevēlēšanos rēķināties ar prasītāju interesēm un savas personīgās intereses stādot augstāk par citu līdzīpašnieku interesēm, neskatoties uz tiesiskā stāvokļa

vienlīdzību. Tiesa secinājusi, ka bez tam strīdus telpu saglabāšana koplietošanā, ievērojot šo telpu funkcijas, ir pamatota, tā nodrošina visiem īpašniekiem iespēju vienlīdz ērti iekļūt ēkā, piekļūt atsevišķā lietošanā esošajām telpām un izmantot ēkā esošās palīgtelpas un komunikācijas atbilstoši to funkcionālajam uzdevumam.

[4.7] No nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līguma projekta un tam pievienotā zemes vienības iekšējās sadales plāna, kas izstrādāts Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās iestādes Mērniecības un topogrāfijas daļā, redzams, ka prasītājas piedāvājušas sekojošu zemes gabala lietošanas kārtību: atbildētāja atsevišķā lietošanā nodot zemes nogabalu ar apzīmējumu „C" zemes vienības iekšējās sadales plānā 503 $m^2$ platībā, prasītāju lietošanā nodot zemes nogabalu ar apzīmējumu „B" zemes vienības iekšējās sadales plānā 453 $m^2$ platībā, zemes gabals ar apzīmējumu „A" zemes vienības iekšējās sadales plānā 585 $m^2$ platībā paliek kopīpašnieku koplietošanā.

[4.8] Tiesa uzskatīja, ka minētais zemes sadalījuma plāns ir taisnīgs, atbilstošs kopīpašniekiem piederošo daļu apjomam un nodrošina visu kopīpašnieku vienlīdzīgu interešu ievērošanu attiecībā uz zemes nogabalu izvietojumu un konfigurāciju, nogabalu platību atbilstību daļu apjomam. No sadales plāna tiesa secinājusi, ka zemes nogabals „A" ir taisnstūrveida zemes gabals $m^2$ platībā visapkārt dzīvojamai ēkai, un objektīvi pamatota ir zemes gabala daļas ap dzīvojamo ēku kopēja lietojuma saglabāšana, jo iekļūšana ēkā ir saistīta ar nepieciešamību visiem kopīpašniekiem lietot daļu zemes gabala ap māju, kā arī dzīvojamās ēkas un tās komunikāciju uzturēšanas nolūkos jebkuram kopīpašniekam var rasties nepieciešamība piekļūt jebkurai ēkas daļai no ārpuses, līdz ar ko zemes gabala lietojums ir nosakāms tā, lai šo iespēju nodrošinātu. Savukārt atbildētāja iebildumi minētā zemes gabala kopējam lietojumam tā iemesla dēļ, ka prasītājai ir suns, ir pilnībā nepamatoti, jo suņu turēšanu regulē attiecīgi pašvaldības saistošie noteikumi un mājdzīvnieka turēšana nav tāds apstāklis, kas būtu ņemams vērā, nosakot zemes gabala lietojumu, pie tam nav saprotams, kāpēc minētā iemesla dēļ labvēlīgākā stāvoklī būtu nostādāms tieši atbildētājs, paredzot viņam lielākas ērtības ap ēku esošā zemes gabala lietojumā.

[4.9] Pie šādiem apstākļiem tiesa uzskatījusi, ka prasība daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam noslēgt nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu atbilstoši prasītāju piedāvātajam projektam ir pamatota un apmierināma.

[4.10] Tāpat par pamatotu un apmierinātu tiesa atzinusi prasību daļā par dzīvokļu rekonstrukcijas un ūdensvada un kanalizācijas sistēmas izbūvi atzīšanu par pamatotiem.

[4.10.1] No lietas materiāliem redzams, ka 2005. gada 24. septembrī izstrādāts ēkas adrese, dzīvokļu Nr. 1, Nr. 3, Nr. 6, Nr. 8 rekonstrukcijas projekts. 2007. gadā SIA /Nosaukums A/ izstrādājusi tehniskos projektus dzīvokļu Nr. 1 un 3 un Nr. 6 un 8 rekonstrukcijai un ūdensvadam, kanalizācijai. Jauni tehniskie projekti dzīvokļu rekonstrukcijai un ūdensvadam un kanalizācijai izstrādāti 2010. gadā.

[4.10.2] Atsaucoties uz Civillikuma 1068. panta otro daļu, tiesa atzinusi, ka lietā nav strīda par to, ka dzīvokļu un ūdensvada un kanalizācijas sistēmas rekonstrukcijas veikšana ir iespējama tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu, un atbildētājs savu piekrišanu nav devis, tāpēc pie šādiem apstākļiem būvatļaujas saņemšana un rekonstrukcijas veikšana normatīvajos aktos noteiktā kārtībā nav iespējama.

[4.10.3] Tāpat tiesa atzinusi, ka atbildētājs, nedodot piekrišanu rekonstrukcijas veikšanai, tai pat laikā nav apstrīdējis tās iespējamību un nepieciešamību, iebilstot prasītāju projektam, nekādus konkrētus priekšlikumus nav izteicis, līdz ar ko tiesa nav konstatējusi objektīvu iemeslu esamību atbildētājam nedot savu piekrišanu. Atsaucoties uz

patvaļīgas būvniecības veikšanu namīpašumā, atbildētājs kā galveno argumentu minējis tieši kopīpašnieku piekrišanas neesamību, tai pat laikā atbildētājs, ignorējot līdzīpašnieču tiesiskās intereses, ir pats radījis situāciju, kad kopēja, saskaņota rīcība ar nekustamo īpašumu nav bijusi iespējama. No Rīgas pilsētas būvvaldes 2011. gada 31. janvāra administratīvā akta „Par patvaļīgo būvniecību dzīvoklī Nr. 1, Nr. 3, Nr. 6/8 adrese(kadastra Nr. /numurs H/)" redzams, ka minētajos dzīvokļos ir konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes – tā veikta bez akceptēta būvprojekta un būvatļaujas, nesaņemot visu kopīpašnieku piekrišanu, taču tās sekas iespējams novērst, izstrādājot būvprojektu. Tiesa uzskatījusi, ka, tā kā prasītājām nav iespējams saņemt atbildētāja piekrišanu rekonstrukcijas veikšanai un ilgstošā nespēja savstarpēji vienoties iespējams izdarīt secinājumus par šādas situācijas turpināšanos nākotnē, un nav pamata uzskatīt, ka izstrādātie rekonstrukcijas projekti, kuros paredzētie darbi daļēji dabā jau ir izpildīti, neatbilstu būvniecības normām vai aizskartu atbildētāja kā kopīpašnieka tiesiskās intereses, prasība ir apmierināma.

[5] Par Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2011. gada 18. aprīļa spriedumu atbildētājs iesniedzis apelācijas sūdzību, lūdzot tiesu izskatīt lietu pēc būtības, noraidot prasību par lūgumu atzīt SIA /Nosaukums A/ izstrādāto tehnisko projektu dzīvokļu Nr. 1,3,6 un 8 rekonstrukcijai, ūdensapgādei un kanalizācijai par pamatotiem un likumīgiem un atļaut veikt paredzētos darbus, kā nepamatotu un nepilnīgu un uzliekot par pienākumu /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ parakstīt nekustamā īpašuma adrese, kadastra Nr./numurs J/, zemesgrāmatas nodalījums Nr./Nodalījuma numurs/, lietošanās kārtības līgumu citā redakcijā nekā lūgušas prasītājas.

[5.1] Apelācijas sūdzības iesniedzējs uzskata, ka tiesa ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta pirmās daļas prasības, neņemot vērā lietas faktiskajos apstākļos un pušu sniegtajos paskaidrojumos.

[5.2] Apelācijas sūdzības iesniedzējs uzskata, ka vienīgais risinājums nekustamā īpašuma kā kopīpašuma apsaimniekošanai, būvniecības darbiem un koplietošanas telpu izmantošanai ir pilnīga kopīpašuma sadalīšana daļās, neveicot tomēr nekustamā īpašuma reālo sadali, bet gan tikai lietošanas tiesību pilnīgu sadali. Atbildētājs vēlas sadalīt nekustamo īpašumu divās pastāvīgi funkcionējošās daļās, vienlaikus pastāvot kopīpašuma tiesisko attiecību regulējumam, kurš varētu tikt īsi, konspektīvi aprakstīts atbilstošā līgumā par kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības noteikšanu.

[5.3] Lai arī spriedumā ir pareizi secināts, ka nekustamā īpašuma visu kopīpašnieku starpā nepastāv strīds par dzīvokļu sadalījumu, tas atbilst visu pušu vēlmēm un patreizējam faktiskajam lietojumam, spriedumā ir kļūdaini secināts, ka šādas tagadējās strīdus situācijas gadījumā būtu jāskatās uz koroborētā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līguma noteikumos noteikto.

[5.4] Atbildētājs norāda, ka pirmās instances tiesa nepamatoti secinājusi, ka nav pamata uzskatīt, ka izstrādātie rekonstrukcijas projekti, kuros paredzētie darbi daļēji dabā jau ir izpildīti, neatbilstu būvniecības normām vai aizskartu atbildētāja kā kopīpašnieka tiesiskās intereses, jo atbilstoši 2010. gada 27. septembra tehniskam slēdzienam ir konstatēts, ka prasītāju „projektētais kanalizācijas stāvvads StK1-1 lapā ŪK-5 no dzīvokļa 6/8 (īpašniece pers. E) paredzēts caur īpašniekam /pers. F/ piederošo kāpņu telpu. /pers. F/ piekrišanas nav". Atbildētājs par nepamatotu uzskata prasītāju vēlmi apgrūtināt viņa lietojumā esošo kopīpašuma daļu un samazināt platību, jo 2010. gada 27. septembra tehniskajā slēdzienā norādījis eksperts - tehniski ir iespēja šo kanalizācijas vadu novadīt arī caur prasītāju lietojumā esošo kopīpašuma daļu, izvadot to līdz ārējai pie dzīvojamās mājas atrodošai kanalizācijas akai. Apelācijas sūdzības iesniedzējs apstrīd SIA /Nosaukums A/ izstrādāto tehnisko projektu, jo uzskata, ka tajā nav ņemts vērā nedz apelācijas sūdzības iesniedzēja izstrādātais būvprojekts, kā arī nav ņemti vērā apelācijas sūdzības iesniedzēja iebildumi, piemēram, ka būvprojekta izstrādē nav iekļauti ēkas siltinošie elementi.

[5.5] Apelācijas sūdzībā norādīts, ka 2002.gada zemes vienības iekšējās sadales plāns maina pastāvošo kārtību, kādā puses lieto zemes gabalu, un samazina apelācijas sūdzības iesniedzēja lietošanā esošo zemes platību, palielinot koplietošanā esošo platību. 2002.gada zemes vienības iekšējais sadales plāns ir sastādīts pirms prasītājas pieteicās uz blakus nekustamajam īpašumam atrodošos zemes gabalu ar

apzīmējumu „D”, attiecībā uz kuru prasītāja uz doto brīdi atrodas privatizācijas procesā.

[5.6] Atbildētājs nepiekrīt līgumā minētās telpas atstāt koplietošanā, taču piekrīt līguma slēgšanai prasītāju norādītajā redakcijā, tikai nosakot kopīpašnieku kā kaimiņu līdzās dzīvošanu, nevis kopēju saimniecību.

Kā pamatojumu dzīvojamās ēkas gaiteņu, kāpņu un ielas un pagalma ieejas telpu dalīšanas kārtībai, atbildētājs apelācijas sūdzībā norādījis, ka tās nodalāmas ar starpsienām, atsevišķām ieejām/durvīm, lai katram būtu atsevišķas telpas, tādējādi atvieglojot darba apjomu tajās, izmaksu kontroli par tām.

[6] Apelācijas sūdzības iesniedzējs un tā pilnvarotais pārstāvis uz tiesas sēdi nav ieradušies. No pilnvarotā pārstāvja tiesā saņemts iesniegums, atlikt lietas izskatīšanu un nozīmēt tiesas sēdi noteiktos datumos, kā arī darba nespējas lapa un konsultanta slēdziens.

Ievērojot apstākli, ka atbildētāja pilnvarotais pārstāvis nav iesniedzis pierādījumus, kas apliecina, ka viņa veselības stāvoklis ir tāds, kas nepieļauj piedalīšanos tiesas sēdē, tiesa atzīst, ka nepastāv Civilprocesa likuma 209.pantā paredzētie nosacījumi, kas uzliek tiesai par pienākumu atlikt lietas izskatīšanu, un atzīst, ka šādos apstākļos lietas izskatīšanas atlikšanai nav pamata un lietu iespējams izskatīt bez atbildētāja un viņa pilnvarotā pārstāvja klātbūtnes, saskaņā ar Civilprocesa likuma 156. panta pirmās daļas noteikumiem.

Tiesas sēdē prasītāju pilnvarotie pārstāvji prasību uzturēja, savukārt apelācijas sūdzību uzskatīja par nepamatotu, lūdza tiesu to noraidīt.

## MOTĪVI

[7] Noklausoties prasītāju /pers. E/ un /pers. D/ pilnvaroto pārstāvju zvērināta advokāta pers P un /pers. AN/ paskaidrojumus, pārbaudot lietas materiālus, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija uzskata, ka prasība ir apmierināma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426. panta trešo daļu, apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības apelācijas sūdzības robežās.

[8] Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa noteic, ka, ja tiesa atzīst, ka zemākas instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākas instances tiesas sprieduma motivācijai. Šajā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

[8.1] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija, pārbaudījusi un novērtējusi pirmās instances tiesas sprieduma motivāciju atzīst, ka pirmās instances tiesas – Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas spriedumā sniegtā argumentācija spriedumā ir izvērsta, pareiza un pilnībā pietiekama, līdz ar to Civillietu tiesu kolēģija saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piektās daļas noteikumiem, pievienojas pirmās instances tiesas lietas apstākļu konstatējumam un sprieduma motivācijai, papildus izvērtējot apelācijas sūdzībā minētos argumentus.

[9] Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumu /pers. D/ īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma adrese, kas sastāv no zemesgabala 1541 kv.m. platībā un uz kura atrodas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr.1) un palīgceltnes, nostiprināja 2000.gada 13.aprīlī, pamatojoties uz 1999.gada 22.decembra pirkuma līgumu, kas noslēgts starp /pers. D/ un /pers. I/.

[9.1] 2001.gada 19.janvārī /pers. D/ atsavināja sev piederošo ½ domājamo daļu, pamatojoties uz 2001.gada 2.februāra dāvinājuma līgumu /pers. E/.

[9.2] /pers. F/ sev piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma nostiprinājis

zemesgrāmatā 1999.gada 29.jūnijā, pamatojoties uz 1999.gada 16.jūnija pirkuma līgumu, kas noslēgts starp /pers. F/ un /pers. J/.

[10] Civillikuma 1067. pants noteic, ka 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. Minētā norma raksturo kopīpašuma priekšmetu kā nesadalītu lietu. Tāpat kā jebkurām tiesībām, arī kopīpašuma gadījumā katram no līdzīpašniekiem ir viņu tiesību pozitīvais un negatīvais saturs. Kopīpašnieku tiesību pozitīvais saturs ir ierobežots sakarā ar pārējo īpašnieku tiesībām. Kopīpašnieku tiesību negatīvais saturs ir aizlieguma tiesības attiecībā uz pārējo līdzīpašnieku lēmumiem *(sk. J. Rozenfelds, Lietu tiesības, 4. labotais, papildinātais izdevums, Zvaigzne ABC, 52. – 53. lpp.)*.

[10.1] Civillietu tiesu kolēģija secina, ka prasītāju iesniegtais nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums sagatavots ievērojot jau agrāk iedibināto telpu lietošanas kārtību, proti, kas izriet no 1998.gada 15.jūlijā starp /pers. I/ un /pers. J/ noslēgtā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līguma (lietas lapa 16-17, 1.sējums).

[10.2] Starp pusēm nav strīda, ka prasītājas lieto ēkas dzīvokli Nr. 1., 3., 6., 8., savukārt atbildētājs lieto ēkas dzīvokli Nr. 2., 4., 5., 7., bet pastāv strīds par gaiteņu un trepju telpu, ieejas durvju, bēniņu, kā arī zemes gabala lietojuma kārtību.

[11] Civillikuma 1070. pants paredz tiesības kopīpašniekiem slēgt vienošanos (darījumu) par īpašuma lietošanas kārtību. Šis līgums ir saistīts ar īpašuma tiesībām un uztverams kā kopīpašnieku tiesību aprobežojums.

[11.1] Civillietu tiesu kolēģija ņem vērā tiesību doktrīnā atzīto, ka no savstarpējo attiecību viedokļa katra kopīpašnieka tiesiskā vara pār lietu uzskatāma par aprobežotu visā tās apjomā (*sk. A. Grūtups, E. Kalniņš, Civillikuma komentāri, Tiesu namu aģentūra, 2002., 250. lpp*).

[11.2] Līdz ar to, lai izslēgtu kopīpašuma tiesību kā aprobežojumu, kopīpašniekam paredzētas sevišķas tiesības – pieprasīt kopīpašuma dalīšanu, iegūt tiesības atsevišķi lietot attiecīgi nošķirtu kopīpašuma daļu (lietojuma tiesības) un citu kopīpašnieku pienākums ir netraucēt šo lietojumu.

[11.3] Prasītāju iesniegtajā līgumā par nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, 7.punktā noteikts, ka līgumslēdzēju koplietošanā dzīvojamā ēkā paliek: dzīvojamās ēkas gaiteņu, kāpņu un ielas pagalma ieejas telpas, dzīvojamās ēkas bēniņu stāvs, dzīvojamās ēkas pagraba telpas, dzīvojamās ēkas nama fasāde, jumts, ārdurvis, komunikācijas: ūdensvadi, kanalizācijas un telekomunikācijas vadi un iekārtas (lietas 11-14 lapas, 1.sējums).

[11.3.1] Atbildētājs iebilst līgumā minētās telpas atstāt koplietošanā, norādot, ka faktiski piekrīt līguma slēgšanai prasītāju norādītajā redakcijā, tikai uz citiem līguma noteikumiem, proti, kas noteic netraucētu kopīpašnieku kā kaimiņu līdzās dzīvošanu, nevis faktiski vienu lielu komunālo dzīvokli un kopējo saimniecību, kur nav skaidra nedz vienošanās par nepieciešamo naudas resursu, nedz apsaimniekošanas kārtību un izmaksu saskaņošanu.

[11.3.2] Kā pamatojumu dzīvojamās ēkas gaiteņu, kāpņu un ielas un pagalma ieejas telpu dalīšanas kārtībai, atbildētājs apelācijas sūdzībā norādījis, ka tās nodalāmas ar starpsienām, atsevišķām ieejām/durvīm, lai katram būtu atsevišķas telpas, tādējādi atvieglotu darba apjomu tajās, izmaksu kontroli par tām, piemēram, nebūtu jāvienojas, kuram tās un cik bieži tīrīt, kā plānot tajās mēbeļu, izskata izkārtojumu un tml., taču minētie apstākļi nedod pamatu secināt, ka atsevišķu ieeju ierīkošanas rezultātā visiem

īpašniekiem būs vienlīdz ērta pieeja piekļūt nekustamajam īpašumam. Turklāt, Civillietu tiesu kolēģija nekonstatē, ka lietā pušu starpā pastāvētu strīds par izmaksu kontroli vai tīrīšanas aspektiem, kā rezultātā apgrūtināts darba apjoms telpās.

[11.3.3] Tāpat nav pamatoti atbildētāja apelācijas sūdzībā izteiktie argumenti saistībā ar dzīvojamās ēkas bēniņu stāvu sadali, jo saskaņā ar Civillikuma 1070. pantu, kopējas lietas dalīta lietošana pielaižama tikai tad, ja šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķu daļu lielumu.

No panta normas jēgas izriet, ka kopējas lietas dalīta lietošana, nozīmē kopīpašuma priekšmeta lietošanas kārtības noteikšana. Nosakot lietošanas kārtību netiek reāli sadalīts pats kopīpašuma priekšmets, radot patstāvīgus īpašumus, bet gan tiek sadalīta tā lietošana.

Tādējādi ievērojot minētās normas prasības, secināms, ka lūdzot noteikt konkrētu bēniņu telpu platību katram no kopīpašniekiem, faktiski tiek lūgta bēniņu telpa reāla sadale.

[11.3.4] Minētie apstākļi attiecināmi arī uz dzīvojamās ēkas fasādi, jumtu, ārdurvīm, jo vērsti uz kopīpašuma reālo sadali par ko lietā nepastāv strīds. Turklāt, gaiteņi, kāpņu un ielas un pagalma telpas, bēniņi, pagrabs ir koplietošanas palīgtelpas, kas nepieciešamas abiem kopīpašniekiem un to atsevišķa lietošana nav iespējama.

[11.3.5] Nav pamatoti atbildētāja iebildumi arī attiecībā uz komunikācijas, ūdensvada, kanalizācijas un telekomunikācijas vadu un iekārtu sadali, jo tas apstāklis, ka atbildētājs savā lietošanā esošās platības ietvaros izveidojis sev piekrītošo komunikāciju plānojumu, vēl nedod pamatu uzskatam, ka nākotnē radīsies tehniskas problēmas ar atbildētāja esošo komunikāciju izvietojumu.

[12] Saskaņā ar Civillikuma 1068.pantu, rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība nevien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt. Tādēļ katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu.

[12.1] Kā pamatojumu dzīvokļu un ūdensvada un kanalizācijas sistēmas rekonstrukcijas atzīšanas apstrīdēšanai, atbildētājs norādījis, ka nevar piekrist savā lietojumā esošā kopīpašuma apgrūtināšanai un attiecīgi platības samazinājumam, atsaucoties uz SIA "nosaukums A" izstrādāto tehnisko projektu dzīvokļu Nr.1., 3., 6. un 8, adreseNr.30 rekonstrukcijai, ūdensapgādei un kanalizācijai.

[12.2] No lietas materiāliem pievienotajiem SIA "nosaukums" tehniskajiem projektiem redzams, ka tie tika izstrādāti 2007.gadā. Savukārt jaunos tehniskos projektus 2010.gadā izstrādājusi sertificēta būvniecības speciāliste /pers. AL/.

[12.3] Civillietu tiesu kolēģija konstatē, ka atbildētājs apstrīdot ziņas, kas izriet no SIA "/nosaukums A/" izstrādātiem tehniskajiem projektiem, nav ņēmis vērā, ka 2010.gada izstrādāti jauni tehniskie projekti.

Apstāklis, ka atbildētāja ieskatā Latvijas Republikas spēkā esošie būvnormatīvi paredz, vienlaikus būvprojekta izstrādē, kas saistīts ar rekonstrukcijas veikšanu nekustamā īpašumā, iekļaut arī ēkas siltinošos elementus, kas ir iekļauts atbildētāja izstrādātajā būvprojektā (no 2001.gada), nenorāda uz tehnisko projektu neatbilstību būvniecības normām, jo veicot iekštelpu pārbūvi būtu jāveic fasādes siltināšana.

[13] Lietā nepastāv strīds, ka 2002.gada 30.septembrī sastādīts zemes vienības

iekšējas sadales plāns, kas izgatavots pēc /pers. D/ priekšlikuma (lietas lapa 15, 1.sējums), saskaņā ar kuru prasītājas lūgušas noteikt zemes gabala lietošanas kārtību visiem kopīpašniekiem, kur /pers. D/ un /pers. E/ lietošanā nodots zemes gabals ar apzīmējumu "B" 453 kv.m platībā, /pers. F/ atsevišķā lietošanā nodots zemes gabals ar apzīmējumu "C" 503 kv.m platībā, savukārt kopīpašnieku kopējā lietošanā nodots zemes gabals ar apzīmējumu "A" 585 kv.m platībā. Tāpat lietā nepastāv strīds, ka arhitekte /pers. AV/ veikusi zemes vienības iekšējo sadali (lietas lapa 39, 1.sējums), saskaņā ar kuru /pers. F/ atsevišķā lietošanā nodots zemes gabals ar apzīmējumu "A" 644,11 kv.m platībā, /pers. D/ un /pers. E/ lietošanā nodots zemes gabals ar apzīmējumu "B" un "C" 593,59 kv.m un attiecīgi 50,95 kv.m platībā, kā arī nomātā platība ar apzīmējumu "D" 860 kv.m. platībā.

[13.1] Izvērtējot iekšējos zemes sadales plānus, Civillietu tiesu kolēģija uzskata, ka nav pamata atbildētāja argumentam, ka atbildētāja lietojumā zemes platība samazināta, jo no prasītāju pievienotā zemes vienības iekšējās sadales plāna izriet, ka papildus atsevišķi nodotam zemes gabalam ar apzīmējumu "C" 503 kv.m platībā, kopējā lietošanā nodots zemes gabals 585 kv.m platībā.

[13.2] Attiecībā uz zemes gabalu ar pazīmējumu "D", Civillietu tiesu kolēģija no /pers. AZ/ izstrādātā projekta konstatē, ka prasītājām uz to pastāv nomas tiesiskās attiecības, kas nav vērtējamas šīs tiesvedības ietvaros, ievērojot Civilprocesa likuma 192.panta prasības.

[13.3] Tāpat atbildētājs nav pierādījis to faktu, ka /pers. AZ/ sastādītais zemes vienības iekšējās sadales plāns balstīts uz ilggadēji pastāvošo zemes izmantošanas kārtību. Turklāt no sadales plāna izriet, ka dzīvojamā ēka atrodas uz /pers. D/ un /pers. E/ un /pers. F/ atsevišķā lietošanā nodotā zemes gabala, tādējādi pastāv kopīpašnieku tiesību ierobežojums piekļūt visai dzīvojamai ēkai nepieciešamības gadījumā.

[14] Nevar būt par pamatu zemes gabala norobežošanai arī tas apstāklis, ka prasītājām pieder suns, jo atbilstoši Civillikuma 1069.pantam, katrs kopīpašnieks ir tiesīgs samērīgi ar katra daļu valdīt un lietot kopējo lietu.

[15] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesa ir izvērtējusi lietā iesniegtos pierādījumus, tiesas secinājumi atbilst materiāliem lietā, materiālajām un procesuālajām tiesību normām, tāpēc pirmās instances tiesa pamatoti apmierinājusi prasību.

[16] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

[16.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 34. panta pirmās daļu valsts nodeva par prasību maksājama 56,91 *euro* apmērā. Tādējādi no atbildētāja par labu /pers. D/ piedzenama iepriekšminētā valsts nodeva – 56,91 *euro* apmērā.

[16.2] No lietas materiāliem redzams, ka prasītājām lietas izskatīšanas laikā ir radušies arī ar lietas vešanu saistītie izdevumi – izdevumi advokāta palīdzības samaksai kopumā 1364,32 *euro*, (lietas 1. sējuma 91.-92. lapa, lietas 2. sējuma 11., 36., 68-71. lapa) apmērā.

[16.3] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta otro daļu ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji, kā arī tad, ja prasītājs neuztur savus prasījumus sakarā ar to, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis.

Civilprocesa likuma 44. panta piektā daļa noteic, ka tiesa var noteikt mazāku apmēru atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, kā arī izvērtējot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, it īpaši —

lietas sarežģītības un apjomīguma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā un tiesu instanci, kurā prasība tiek izskatīta.

[16.4] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka attiecīgajā gadījumā, nosakot advokāta atlīdzības samaksu par labu prasītājam, jāņem vērā Civilprocesa likuma 44. panta piekto daļu. Civillietu tiesu kolēģija ņem vērā prasības pamatu un priekšmetu šajā civillietā, taisnīguma un samērīguma principu, un atzīst, ka taisnīgs un samērīgs advokāta atlīdzības apmērs ir 500 *euro*, kas piedzenams no atbildētāja par labu katrai prasītājai.

[16.5] Savukārt no pavēstu uzziņas iepriekšminētajā civillietā izriet, ka ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kas nav samaksāti ir 49,15 *euro*. Līdz ar to, atbilstoši Civilprocesa likuma 42. pantam, 39. panta, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 49,15 *euro* apmērā piedzenami no atbildētāja valsts ienākumos.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] panta nosacījumiem nosakāms termiņš 10 dienas sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu atlīdzināšanu no sprieduma spēkā stāšanās brīža.

## REZOLUTĪVĀ DAĻA

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432.-434.pantiem, Civillietu tiesu kolēģija

**nosprieda:**

Prasību apmierināt.

Uzlikt par pienākumu /pers. F/, p.k. /personas kods/, desmit dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas noslēgt ar /pers. D/, p.k. /personas kods/, un /pers. E/, p.k. /personas kods/, līgumu par nekustamā īpašuma adrese, kadastra Nr. /numurs H/, zemesgrāmatas nodalījumsnumurs, lietošanas kārtību.

Nekustamā īpašuma lietošanu noteikt sekojošā kārtībā:

/pers. F/ individuālā lietošanā tiek nodoti divi dzīvokļi dzīvojamā ēkā: dzīvoklis Nr. 2/4 (divi/četri) ar kopējo platību 64,7 $m^2$ un dzīvoklis Nr. 5/7 (pieci/septiņi) ar kopējo platību 90,3 $m^2$, kopā - 155,0 $m^2$, kā arī nojume ar kadastra Nr. /numurs G/.

/pers. D/ individuālā lietošanā tiek nodots dzīvoklis Nr. l (viens) ar kopējo platību 70,9 $m^2$ un dzīvoklis Nr. 3 (trīs) ar kopējo platību 27,4 $m^2$, kopā - 98,3 $m^2$

/pers. E/ individuālā lietošanā tiek nodots dzīvoklis -Nr. 6/8 (seši/astoņi) ar kopējo platību 54,9 $m^2$.

/pers. D/ un /pers. E/ kopīgā lietošanā tiek nodoti šķūni ar kadastra Nr. /numurs E/;numuri.

/pers. F/ individuālā lietošanā tiek nodots zemes nogabals ar apzīmējumu "C" zemes vienības iekšējā sadales plānā un platību 503 $m^2$ no kopīpašumā esošā zemes gabala ar kadastra Nr. numurs.

/pers. D/ un /pers. E/ individuālā lietošanā tiek nodots zemes nogabals ar apzīmējumu “B” zemes vienības iekšējā sadales plānā un platību 453 $m^2$ no kopīpašumā esošā zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs H/.

Līgumslēdzēju koplietošanā dzīvojamā ēkā paliek:

- dzīvojamās ēkas gaiteņu, kāpņu un ielas un pagalma ieejas telpas;
- dzīvojamās ēkas bēniņu stāvs;

• dzīvojamās ēkas pagraba telpas;

• dzīvojamās ēkas nama fasāde, jumts, ārdurvis;

• komunikācijas; ūdensvadi, kanalizācijas un telekomunikāciju vadi un iekārtas,

Līgumslēdzēju individuālajā un kopējā lietošanā paliek zemes nogabals ar apzīmējumu "A" zemes vienības iekšējā sadales plānā un platību 585 $m^2$ no kopīpašumā esošā zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs I/.

Atbilstoši pievienotajam lietošanas līguma projektam atzīt par pamatotiem sertificētas būvniecības speciālistes /pers. AL/ nekustamā īpašuma adrese rekonstrukcijas projektus.

Atļaut /pers. D/, p.k. /personas kods/, un /pers. E/, personas kods /personas kods/,veikt norādītajos tehniskajos projektos paredzētos darbus.

Piedzīt no /pers. F/, p.k. /personas kods/, par labu /pers. D/, p. k. /personas kods/, ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 500 (pieci simti euro), samaksāto valsts nodevu EUR 56,91 (piecdesmit seši *euro*, deviņdesmit viens cents), kopā piedzenot EUR 556,91 (pieci simti piecdesmit seši euro deviņdesmit viens cents).

Piedzīt no /pers. F/, p.k. /personas kods/, par labu /pers. E/, p. k. /personas kods/, ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 500 (pieci simti *euro*).

Piedzīt no /pers. F/, p.k. /personas kods/, par labu valstij tiesāšanās izdevumus EUR 49,15 (četrdesmit deviņi *euro* piecpadsmit centi).

Noteikt pers. F, p.k. /personas kods/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu – 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2015. gada 30. janvārī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese /paraksts/ G. Ozoliņa

Tiesneses /paraksts/

O.Blūmfelde

/paraksts/ S. Sēbriņa