Lietas Nr. C17109912
Lietas arhīva Nr. CA-1085-14/14

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2014.gada 7. aprīlī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese G. Ozoliņa

tiesneses Ž. Žimante, S. Sēbriņa

ar sekretāri E. Purēnu

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu /pers. B/ prasību pret /pers. C/ un /pers. D/ par īpašuma aizskāruma novēršanu un zaudējuma piedziņu, sakarā ar prasītāja /pers. B/ apelācijas sūdzību par Jūrmalas pilsētas tiesas 2013. gada 15. novembra spriedumu.

Noklausoties tiesneses G. Ozoliņas ziņojumu, Civillietu tiesas kolēģija

APRAKSTOŠĀ DAĻA

konstatēja:

[1] 2012.gada 23.aprīlī /pers. B/ cēla tiesā prasību pret /pers. C/ par pienākuma uzlikšanu trīs mēnešu laikā novērst pārbūves nekustamajā īpašumā adrese, esošajā dzīvojamā ēkā, kurā atrodas dzīvoklis nr.1 un dzīvoklis Nr.2, veiktos pārgrozījumus un atjaunot iepriekšējo stāvokli, nojaucot nelikumīgi uzbūvēto dzīvojamās mājas piebūvi, kā arī atjaunot kāpņu telpu, kā arī piedzīt zaudējumus LVL 2033,94 (EUR 2894,04) apmērā un visus tiesāšanās izdevumus.

[1.1] Paskaidrojis, ka /pers. B/ no 2009.gada 23.aprīļa nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 1, adrese, kadastra nr. /numurs A/.

Savukārt pers. C pieder dzīvokļa īpašums Nr. 2, ar kopējo platību 78,1 kv.m., trīs palīgceltnes liters Nr. 3, 4 un 5, ½ domājamā daļa no palīgceltnes liters Nr. 2 un 6/10 domājamās daļas no zemes gabala ar kadastra numuru /numurs B/, kas atrodas /adrese/.

2009. gada 15. aprīlī starp atbildētāju /pers. C/ un iepriekšējo nekustamā īpašuma īpašnieku (šobrīd šī īpašuma īpašnieks ir prasītājs) noslēgta vienošanās par zemes gabala un palīgēkas lietošanas kārtību. Šajā vienošanās puses cita starpā vienojās, ka katrs no līdzējiem lieto viņam piederošo dzīvokļa īpašumu, kā arī saskaņā ar šo vienošanos, atsevišķā lietošanā nodotās palīgēkas un zemes gabalu neatkarīgi viens no otra, bet nekādā veidā netraucējot otra līdzēja likumīgu darbību viņa lietošanā nodotajā īpašuma daļā, kā arī ar savu darbību nepasliktinot otras puses stāvokli.

[1.2] Paskaidrojis, ka /pers. C/ ir veikusi nekustamajā īpašumā esošās dzīvojamās mājas pārbūvi, t.i., bez citu kopīpašnieku un citu atsevišķo īpašumu īpašnieku piekrišanas pārbūvējusi kopīpašumā esošajā daļā ietilpstošas lietas – dzīvojamās mājas /adrese/, ārējās norobežojošās konstrukcijas (izveidotas jaunas ēkās ārsienas, palielināts jumta apjoms, kā arī nojaukta kāpņu telpa, pa kuru prasītājam bija iespējams piekļūt sava dzīvokļa otrajam stāvam).

Nelikumīgās būvniecības rezultātā prasītājam ir liegta pieeja viņā īpašumā esošā /adrese/, otrajam stāvam, jo kāpnes ir demontētas un to vietā izbūvēta jauna atbildētājas dzīvokļa telpa. Šīs pārbūves rezultātā prasītājs nevar pilnīgi īstenot savas īpašuma tiesības.

[1.3] Attiecībā uz prasītājam nodarītā īpašumtiesību aizskārumu paskaidrojis, ka atbildētāja /pers. C/ ar savu darbību, veicot nelikumīgu būvniecību, ir radījusi prasītājam īpašuma tiesību aizskārumu, kas turpinās un nav novērsts.

Prasītājs atsaucies uz Dzīvokļa īpašuma likuma 3. pantu, 4. pantu, 11. pantu, norādot, ka normatīvais regulējums attiecībā pret dzīvokļa īpašumiem līdz 2011. gada 1. janvārim, kas bija ietverts likumā "Par dzīvokļa īpašumu", attiecīgajos jautājumos paredzēja līdzīgus noteikumus, jo likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 14. panta trešā daļa noteic, ka dzīvokļa īpašnieks bez citu dzīvokļu īpašnieku piekrišanas ir tiesīgs būvniecību reglamentējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pārplānot un pārbūvēt savu dzīvokli un tajā esošās komunikāciju daļas, ciktāl tas neskart citu dzīvokļu īpašnieku intereses.

[1.4] Tāpat atsaucies uz Civillikuma 1068. pantu, norādījis, ka /pers. C/ pārkāpjot gan dzīvokļa īpašumu regulējošo normatīvo aktu prasības, gan Civillikuma 1068. pantu, veikusi nekustamā īpašuma nelikumīgu pārbūvi, t.i., bez prasītāja kā kopīpašnieka piekrišanas.

Norādījis, ka atbildētāja /pers. C/ ir informēta par šāda prasītāja kā īpašnieka tiesību aizskārumu, par ko viņai, atbilstoši Civillikuma 1068. panta otrajai daļai, 2011. gada 20. maijā ierakstītā pasta sūtījumā tika nosūtīta vēstule, norādot uz viņas rīcības prettiesiskumu, kā arī lūdzot novērst pārbūves rezultātā radītos pārgrozījumus kopīpašumā esošajā īpašumā /adrese/, un atjaunot iepriekšējo lietas stāvokli iespējami ātrā laikā.

[1.5] Prasītājs paskaidrojis, ka /pers. C/ darbība, veicot nelikumīgu būvniecību, ir nodarījusi prasītajam mantiskus zaudējumus, proti, nelikumīgas būvniecības rezultātā, liedzot prasītājam pilnvērtīgi izmantot dzīvokļa īpašumu, liedzot iespēju gūt mantisko labumu no dzīvokļa īpašuma izīrēšanas.

Atsaucies uz Civillikuma 1779. pantu, 1784. pantu, un norādījis, ka /pers. C/ rīcība, kas cita starpā par tādu atzīta ar Jūrmalas pilsētas domes administratīvās komisijas 2011. gada 7. decembra lēmumu numurs un lēmumu par patvaļīgu būvniecību, ir uzskatāma par prettiesisku darbību ārpus līgumiskām attiecībām, kuru rezultātā prasītājam ir nodarīti mantiski zaudējumi sagaidāmās atrāvuma peļņas viedā, kā arī nodarīti zaudējumi sakarā ar to, ka prasītāja dzīvoklis tika bojāts, jo tajā iekļuva atmosfēras nokrišņi.

[1.6] Tā kā neiespējamība pilnvērtīgi un efektīvi izīrēt dzīvokļa īpašumu, kā rezultātā radies sagaidāmās peļņas atrāvums, ir tiešs /pers. C/ prettiesiskas darbības (nelikumīga būvniecība) rezultāts, starp prettiesisko rīcību un zaudējumiem pastāv cēloniskais sakars.

[1.7] Paskaidrojis, ka ievērojot sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja SIA "Ober Haus Vērtēšanas serviss" 2012. gada 5. marta atskaiti par nekustamā īpašuma /adrese A/ vidējo tirgus īres maksu, vidējā mēneša īres maksa prasītāja dzīvoklim būtu LVL 230,00 (EUR 327,26) mēnesī, ja tas tiktu izīrēts pilnībā,

t.i., iekaitot arī otrā stāva telpas, kas šobrīd nav izmantojamas. Savukārt prasītājam piederošā dzīvokļa Nr. 1 1. stāva telpu īres maksas, saskaņā ar iepriekš minēto vērtējumu, vidēji mēnesī ir LVL 150,00 (EUR 213,26), bet dzīvokļa Nr. 1 otrā stāva telpu īres maksas sastāda LVL 80,00 (EUR 113,83) mēnesī.

[1.8] Uzskata, ka ņemot vērā atbildētājas prettiesiskās rīcības rezultātā nav iespējams iekļūt prasītājam piederošā nekustamā īpašuma otrajā stāvā, zaudējumu apmērs par nesaņemto īres maksu tiek aprēķināts par dzīvokļa Nr. 1 otrā stāva telpu, kas ir LVL 80,00 (EUR 113,83) mēnesī.

[1.9] Prasītājs norādījis, ka 2012. gada janvārī atkušņa laikā, gar dzīvojamās mājas ēkas /adrese/, kur atrodas prasītāja dzīvoklis, skursteni sāka tecēt ūdens, kas radās no kūstošā sniega uz jumta. Skurstenis atrodas prasītāja dzīvokļa 1. stāva telpās, bet skursteņa daļa ēkas otrajā stāvā atrodas /pers. C/ dzīvokļa telpas otrajā stāvā, kura atbilstoši dzīvojamās mājas inventarizācijas lietai, ir caurstaigājama, ar domu, lai prasītājs pa kāpnēm varētu nokļūt sava dzīvokļa otrajā stāvā. Atbildētājas prettiesiskās rīcības dēļ, prasītājs nevar iekļūt nedz sava dzīvokļa otrajā stāvā, nedz ēkas otrā stāva caurstaigājamā telpā, lai pats novērstu atmosfēras nokrišņu iekļūšanu gar skursteni dzīvoklī.

[1.10] Minētās dzīvokļa applūšanas rezultātā tika bojāta prasītājam piederošā dzīvokļa 1. stāva griesti, siena un grīdas segums. Radīto bojājumu novēršanas (remonta) darbi un būvmateriāli izmaksā LVL 1153,94 (EUR 1641,91), ko apstiprina tāme.

[1.11] Ievērojot zaudējumus nesaņemtās īres maksas veidā LVL 880,00 (EUR 1252,13) apmērā un iepriekš minētos dzīvokļa applūšanas rezultātā nodarītos zaudējumus LVL 1153,94 (EUR 1641,91) apmērā, kopējais nodarīto zaudējumu apmērs uz prasības celšanas dienu ir LVL 2033,94 (EUR 2894,04).

[1.12] Prasītājs prasību grozījis, lūdzis tiesu piedzīt no atbildētājas zaudējumus LVL 3053,70 (EUR 4345,03) apmērā, ko papildus iepriekšminētajiem zaudējumiem, viedo papildus zaudējumi LVL 459,76 (EUR 654,18) apmērā par remonta darbiem, ko prasītājs veicis sakarā ar to, ka gar skursteni tecējis ūdens, kā rezultātā radās bojājumi.

[2] Tiesā saņemti atbildētājas /pers. C/ paskaidrojumi par celto prasību, kuros norādījusi, ka prasību uzskata par nepamatotu, lūdz to noraidīt.

[2.1] Paskaidrojusi, ka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. numurs, atbildētājai /pers. C/ pieder dzīvokļa īpašums Nr. 2, ar kopējo platību 78,1 kv.m, trīs palīgceltnes, liters Nr. 3,4 un 5, ½ domājamā daļa no palīgceltnes liters nr. 2 un 6/10 domājamās daļas no zemes gabala ar kadastra numuru /numurs B/, kas atrodas /adrese/.

Savukārt prasītājam pieder dzīvokļa īpašums Nr. 1, ar kopējo platību 53,3 kv.m., ½ domājamā daļa no palīgceltnes ar litera Nr. 2 un 4/10 domājamās daļas no zemes gabala ar kadastra numuru /numurs A/, kas atrodas /adrese/.

[2.2] 2009. gada 15. aprīlī starp atbildētāju /pers. C/ un iepriekšējo dzīvokļa Nr. 1 īpašnieku /pers. H/, tika noslēgt vienošanās par zemes gabala un palīgēku lietošanas kārtību. Noteiktā lietošanas kārtība ir saistoša prasītājam, jo tā ir reģistrēta zemesgrāmatā.

Šīs vienošanās 7. punktā noteikts, ka katrs no līdzējiem ir tiesīgs uzlikt žogu, veikt jebkāda veida būvniecības darbus, izīrēt/iznomāt viņa lietošanā esošo īpašumu, kā arī veikt citas darbības normatīvajos aktos noteiktajās robežās. Saskaņā ar vienošanās pielikumu Nr. 1 – zemes gabala lietošanas plānu, ir noteiktas (iezīmētas) zemes gabala lietošanas robežas, t.i., noteikts, ka /pers. H/ atsevišķā lietošanā pāriet viņam piederošais dzīvokļa īpašums Nr. 1, kas ir atsevišķa ieeja dzīvokļa īpašumā. /pers. C/ atsevišķā lietošanā pāriet viņai piederošais dzīvokļa īpašums Nr. 2, kam arī ir atsevišķa ieeja dzīvokļa īpašumā. Līdz ar to, dzīvokļu īpašumi nekādā veidā nav saistīti viens ar otru un katram dzīvokļa īpašuma īpašniekam tika noteikts/iezīmēts zemes gabals.

[2.3] Paskaidrojusi, ka ar minēto vienošanos prasītājs tika iepazīstināts pirkuma līguma noslēgšanas brīdī, par ko liecina 2009. gada 15. aprīlī noslēgtais pirkuma līgums. Tostarp līgumā noteikts, ka pircējam ir zināms iegādājamā nekustamā īpašuma faktiskais stāvoklis un lietošanas iespējas un, ka viņš atzīst to par atbilstošu noteiktajai pirkuma maksai.

[2.4] Norādījusi, ka prasītājam, iegādājoties nekustamo īpašumu, bija zināms nekustamā īpašuma faktiskais sastāvs un lietošanas kārtība, kā arī saskaņā ar zemes gabala lietošanas plānu bija zināms, ka dzīvokļa īpašums Nr. 1 ir lietots atsevišķi no dzīvokļa īpašuma Nr. 2 un, ka dzīvokļa īpašumi nekādā veidā nav saistīti viens ar otru. Pie tam, prasītājam bija zināms, ka nekādas koplietošanas telpas nepastāv, par ko liecina iepriekšminētajiem līgumiem.

[2.5] Tāpat atbildētāja paskaidrojusi, ka atbildētājai piederošajā dzīvoklī Nr. 2 rekonstrukcijas darbi tika uzsākti 2004. gada maijā un pabeigti 2005. gadā, un tam neiebilda nedz iepriekšējais dzīvokļa Nr. 1 īpašnieks /pers. H/, nedz prasītājs, pērkot dzīvokli.

[2.6] Norādījusi, ka dzīvokļa Nr. 2 rekonstrukcija uzsākta ar iepriekšējā dzīvokļa Nr. 1 īpašnieka – /pers. H/ piekrišanu, par ko liecina 2009. gada 15. aprīlī noslēgtā vienošanās par zemes gabala un palīgēku lietošanas kārtību un tā izteikta piekrišana ir saistoša arī prasītājam.

Ar 2011. gada 15. decembra Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr. 547 uzdots būvētājai un dzīvokļa Nr. 2 īpašniecei /pers. C/ novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas zems gabalā /adrese/, un līdz 2012. gada 31. decembrim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt, saskaņot Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē akceptēt dzīvojamās mājas rekonstrukcijas projektu un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai.

Atbildētāja uzskata, ka no minētā secināms, ka dzīvokļa Nr. 2 īpašniecei tika piešķirts laiks būvprojekta akceptēšanai un saskaņošanai. Savukārt jautājums par patvaļīgi uzbūvēto būves daļu nojaukšanu tiks lemts tikai būvprojekta akceptēšanas stadijā.

Bez tam, ar minēto lēmumu netika konstatēts, ka dzīvokļa Nr. 2 rekonstrukcijas darbi kaut kādā veidā aizskar dzīvokļa Nr.1 īpašnieka tiesības. Ar 2011. gada 15. decembra Jūrmalas pilsētas domes lēmumu konstatēts, ka rekonstrukcijas darbi veikti tikai dzīvoklī Nr. 2 un tam piesaistītajā zemes gabalā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, atbildētāja uzskata, ka prasījums par īpašuma tiesību aizskārumu nav pamatots, tādēļ noraidāms.

[2.7] Attiecībā par nodarītajiem zaudējumiem paskaidrojusi, ka atbildētāja nekādā veidā nav aizskārusi prasītāja īpašuma tiesību, līdz ar to, prasītāja apgalvojums nevar kalpot par pamatu prasījuma apmierināšanai.

Prasītājs nav pamatojis prasījumu, nav norādījis kā tieši atbildētāja ir saistīta ar prasītāja dzīvokļa neizīrēšanu, un kādēļ laika periodā no 2011. gada 17. maija līdz 2012. gada 17. aprīlim.

Papildus paskaidroja, ka prasītājs nav atspoguļojis dzīvokļa Nr.1 reālo tehnisko stāvokli, taču dzīvokļa faktiskais stāvoklis saskaņā ar 2009. gada 3. maijā noslēgto pieņemšanas – nodošana akta pielikumu Nr. 2 ir slikts stāvoklis, t.i., nederīgs lietošanai, ko daļēji apstiprina pielikumā pievienotā 2012. gada 8. februārī sniegtā Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta atbilde par dzīvokļa Nr. 1 dūmvada tehnisko stāvokli.

Līdz ar to, prasītājs nav pierādījis prasījumu par zaudējumu piedziņu.

[3] Ar 2013.gada 30.augusta Jūrmalas pilsētas tiesas lēmumu atbildētāja /pers. C/ aizstāta ar atbildētāju /pers. D/ prasības daļā par pārgrozījumu veikšanu un iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu.

[4] Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2013. gada 15. novembra spriedumu apstiprināts izlīgums civillietā Nr.C17109912 /pers. B/ prasībā daļā pret /pers. D/ par īpašuma aizskāruma novēršanu. Izbeigta tiesvedība prasības daļā pret /pers. D/ par pienākuma uzlikšanu /pers. D/ novērst pārbūves rezultātā veiktos pārgrozījumus /adrese/, un atjaunot iepriekšējo stāvokli, nojaucot nelikumīgi uzbūvēto dzīvojamās mājas piebūvi, kā arī atjaunot kāpņu telpu, kas nodrošina brīvu piekļuvi /pers. B/ īpašumam- dzīvoklim Nr.1. Minētais Izlīgums izpildāms ievērojot tiesas spriedumu izpildes noteikumus.

/pers. B/ prasība pret /pers. C/ par zaudējumu LVL 3053,70 (EUR 4345,03) apmērā un tiesas izdevumu piedziņu.

[4.1] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka vērtējot prasību daļā par zaudējumu LVL 3057,00 (EUR 4345,03) apmērā piedziņu prasītāja labā no atbildētājas /pers. C/, tiesa vadījās no Civillikuma 1770.panta noteikumiem, kur norādīts, ka ar zaudējumu jāsaprot katrs mantiski novērtējams pametums un 1771.pantā noteikts, ka zaudējums var būt vai nu tāds, kas jau cēlies, vai tāds, kas vēl stāv priekšā.

Konstatējusi, ka prasītājs cēlis prasību par zaudējumiem, kas radušies LVL 1613,70 (EUR 2296,09) apmērā sakarā ar dzīvokļa Nr.1 appludināšanu un prasītāja atrauto peļņu LVL 1440,00 (EUR 2048,94) apmērā.

Pirmās instances tiesa ņēmusi vērā Civillikuma 1772.pantu, 1773.pantu un konstatējusi, ka prasītājs norāda, ka zaudējums radies atbildētājas /pers. C/ vainas dēļ, tas ir, atbildētāja nojaukusi āra trepes, veikusi nelikumīgu pārbūvi, kā rezultātā prasītājs nav varējis piekļūt uz jumta esošajam skurstenim, jo no tā tecējis ūdens prasītājam piederošajā dzīvoklī.

[4.2] Secinājusi, ka no lietas materiāliem pievienotās Zemesgrāmatu apliecības un nodalījuma noraksta konstatēts atzīmes veida ieraksts par kopīpašnieku noteiktu nekustamā īpašuma lietošanas kārtību zemesgabalam un ēkām, ieraksts pamatots ar 2009.gada 15.aprīļa vienošanos. Secināts, ka minētā vienošanās noslēgta 2009.gada 15.aprīlī starp /pers. C/ un tā laika dzīvokļa Nr. 1 īpašnieku /pers. H/. No minētās Vienošanās satura izriet apstāklis, ka puses noteikušas ēku un zemesgabala katra lietošanā nodotās daļas lietošanas tiesības, kā arī tiesības veikt būvniecības darbus, uzlikt žogu un veikt jebkādas citas darbības normatīvajos aktos noteiktajās robežās.

[4.3] Ņemot vērā pielīgtās pušu tiesības un konkrēti -žoga celšanas iespēju savam lietošanā nodotajam zemesgabalam, pirmās instances tiesa secinājusi, ka puses ir vienojušās neskart pretējās puses lietošanas tiesības, līdz ar to, uz /pers. C/ zemesgabala esošo kāpņu pastāvēšana bija atkarīga no /pers. C/ gribas - paturēt tās vai nojaukt.

[4.4] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka prasītājs slēdzot pirkuma līgumu ar /pers. H/ par dzīvokļa Nr.1 iegādi, bija iepazinies ar nekustamā īpašuma faktisko stāvokli un lietošanas iespējām, kas izriet no Vienošanās satura. Līdz ar to, kāpņu nojaukšana nevarēja būt cēloniskā sakarā ar zaudējumu rašanos.

[4.5] Apsverot prasītāja zaudējuma pamatojumu ar patvarīgi veikto jumta remontu, pirmās instances tiesa ņēmusi vērā prasītāja pārstāves paskaidrojumiem, ka ūdens notece ir radusies pie paša skursteņa sienas un noklausoties pušu paskaidrojumus un iepazīstoties ar lietai pievienotajiem fotomateriāliem, pirmās instances tiesa secinājusi, ka jumta pārbūvētā daļa neskar ar ūdens noteci saistīto skursteni.

[4.6] Pirmās instances tiesa atzinusi, ka lietā nav strīda par to, ka /pers. C/ ir veikusi nelikumīgu būvniecību, tas ir, bez saskaņošanas veikusi jumta daļas seguma ieklāšanu, bet nosakot zaudējumu pastāvēšanu, pirmās instances tiesa atzinusi, ka jumta daļas nomaiņa nav cēloniskā sakarā ar prasītāja norādītajiem zaudējumiem.

[4.7] Piekritusi liecinieka /pers. L/ norādei, ka jebkuras citas kāpnes varēja pielikt pie mājas un nokļūt pie skursteņa, lai likvidētu ūdens noteci. No pušu paskaidrojumiem izriet, ka prasītājs iegādājies dzīvokli, bet

nav dzīvojis savā īpašumā, tādēļ prasītājs nevarēja paskaidrot pirmās ūdens noplūdes laiku.

Apsverot apstākļus to kopsakarībā, pirmās instances tiesa secinājusi, ka prasība par zaudējuma LVL 3053,70 (EUR 4345,03) apmērā nav pamatota, nav pierādīta un ir noraidāma.

[5] Par Jūrmalas pilsētas tiesas 2013. gada 15. novembra spriedumu prasītājs /pers. B/ iesniedzis apelācijas sūdzību, lūdzis tiesu prasību apmierināt, piedzīt no atbildētājas /pers. C/ par labu prasītājam zaudējumus LVL 3053,70 (EUR 4345,03) apmērā.

[5.1] Apelācijas sūdzības iesniedzējs norādījis, ka pirmās instances tiesa noraidot prasību nepareizi un neatbilstoši tās saturam ir novērtējusi 2009. gada 15. aprīļa vienošanos par zemes gabala un palīgēku lietošanas kārtību. Ar minēto vienošanos dzīvokļu /adrese B/ un /adrese/, īpašnieku starpā ir noteikta atsevišķa īpašumā esošā dzīvokļa īpašuma, palīgēku un zemes gabala lietošanas kārtība, vienlaikus šī vienošanās neskar un neattiecas uz kopīpašumā esošo daļu – dzīvojamo māju un tās ārtelpu. Līdz ar to, attiecībā uz šo kopīpašuma daļu piemērojami Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumi.

Apelācijas sūdzības iesniedzējs citējis Dzīvokļa likuma 4. panta pirmās daļas 1. punktu, 11. panta trešo daļu, atsaucies uz Dzīvokļa likuma 16. panta otrās daļas 1. punktu, 17. panta piekto daļu, un secinājis, ka lai pārbūvētu dzīvojamās mājas /adrese/ jumtu, kā arī nojauktu kāpnes, atbildētājai bija nepieciešams saņemt prasītāja kā dzīvokļa īpašnieka, pierišanu. Līdz ar to norādījis, ka pirmās instances tiesa spriedumā izdarījusi nepamatotu secinājumu par to, ka uz /pers. C/ zemesgabala esošo kāpņu pastāvēšana bija atkarīga no /pers. C/ gribas – paturēt tās vai nojaukt.

[5.2] Tāpat norādījis, ka viņam nav saprotams, no kādiem lietā iesniegtajiem pierādījumiem pirmās instances tiesa konstatējusi, ka kāpnes, kas nodrošināja piekļuvi prasītāja dzīvokļa īpašuma Nr. 1 otrajam stāvam atradās uz atbildētājai lietošanā nodotā zemes gabala. Salīdzinot dzīvoklim /adrese/ telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā, lapā "Telpu grupas plāns" norādīto kāpņu novietni, izdarāms secinājums par to, ka kāpnes atrodas tieši uz kopīpašumā atstātās zemes gabala daļas, nevis uz atbildētājai nodotās.

[5.2] Uzskata, ka pirmās instances tiesa spriedumā nav vērtējusi iepriekšminētās vienošanās 6. punktu.

[5.3] Attiecībā uz zaudējumiem, kas prasītājam nodarīti ūdenim līstot gar mājas skursteni, apelācijas sūdzības iesniedzējs norādījis, ka zvērināta tiesu izpildītāja A. Augustova 2012. gada 25. jūnijā, sastādot aktu Nr. 441 konstatējusi faktu, par to, ka apsekojot bēniņu telpu tika konstatēts, ka skurstenis ir acīmredzami mitrs. No akta pielikuma ar fotofiksācijām Nr. 1 redzams, ka ūdens prasītāja dzīvoklī tecēja iekšā ne tikai gar skursteni, bet arī divās vietās dzīvojamās telpas Nr. 11 vidū. Prasītāja ieskatā tas ir tiešā cēloniskā sakarā ar atbildētājas patvaļīgas būvniecības rezultātā veikto jumta pārbūvi.

Uzskata, ka minētais sasaucas ar lietas materiālos esošo sertificēta būvinženiera V. Uzvards2012. gada 30. jūnija Tehniskās apsekošanas atzinumu, kurā konstatēts, ka dzīvojamās mājas pirmā stāva dzīvoklī Nr. 1griestu zonā redzamas izteiktas mitruma migrācijas pazīmes, kā arī konstatēti virkne trūkumu jumta konstrukcijā.

[5.4] Uzskata, ka pirmās instances tiesa nepamatoti vērtējusi liecinieka /pers. L/ liecības, kurš liecināja, ka jebkuras citas kāpnes varēja pielikt pie mājas un nokļūt pie skursteņa, lai likvidētu noteci. Nepamatoti tās uzskatījusi par ticamām tāpēc, ka tās ir pretrunā Dzīvokļa īpašuma likumam.

[5.5] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija secina, ka no apelācijas sūdzības satura izriet, ka pārējie tās argumenti balstīti uz prasības pieteikumā minētajiem apstākļiem un pamata.

[6] Atbildētājapers. C iesniegusi paskaidrojumus par apelācijas sūdzību. Norādījusi, ka pirmās instances tiesa pamatoti noraidījusi /pers. B/ prasību par zaudējumu piedziņu. Uzskata, ka nekādā veidā nav aizskārusi prasītāja īpašuma tiesības, ko apliecina lietā iesniegtie rakstveida pierādījumi. Civillietu tiesu kolēģija secina, ka no paskaidrojumu satura izriet, ka tie ir analogi paskaidrojumiem, kas iesniegti par prasību.

[7] Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzēja /pers. B/ pilnvarotā pārstāve zv. advokāte pers. L apelācijas sūdzību uzturēja uz tajā minētajiem apstākļiem un motīviem, lūdza prasību apmierināt, piedzīt no /pers. C/ par labu /pers. B/ zaudējumus EUR 4345,03 (LVL 3053,70) apmērā.

[7.1] Tiesas sēdē atbildētājas /pers. C/ pilnvarotā pārstāve /pers. O/ apelācijas sūdzību uzskatīja par nepamatotu, pirmās instances tiesas spriedumu uzskatīja par motivētu un pamatotu, lūdza prasību noraidīt. Uzturēja sniegtos paskaidrojumus par apelācijas sūdzību.

MOTĪVI

[8] Noklausoties apelācijas sūdzības iesniedzēja /pers. B/ pilnvarotās pārstāves zv. advokātes pers. L paskaidrojumus tiesas sēdē, atbildētājas /pers. C/ pilnvarotās pārstāves /pers. O/ paskaidrojumus tiesas sēdē, liecinieku liecības, kas tika sniegtas pirmās instances tiesas sēdē un apelācijas instances tiesas sēdē un pārbaudot lietas materiālus, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasība ir noraidāma.

[8.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

[9] Apelācijas sūdzības iesniedzējs spriedumu pārsūdzējis spriedumu daļā ar kuru noraidīta prasība daļā par zaudējumu piedziņu.

[9.1] Prasītājs cēlis prasību par zaudējumu EUR 4345,03 piedziņu, prasību pamatojis ar sekojošiem apstākļiem: atbildētāja prettiesiski veicot ēkas pārbūves darbus bez saskaņotas būvatļaujas un kopīpašnieka piekrišanas, radījusi zaudējumus prasītājam atrautās peļas veidā EUR 2048,94 apmērā (prasītājs nevarēja nokļūt sava dzīvokļa otrajā stāvā), izmantojot kāpnes un koplietošanas telpu, izīrēt šo īpašuma daļu, bez tam, prasītāja vainojama īpašuma apliešanā, kur zaudējumu apmērs EUR 2296,96.

[9.2] Atbildētāja prasību uzskata par nepamatotu, norādot, ka nekustamajā īpašumā /adrese C/ un Nr. 2 nekad nav bijušas koplietošanas telpas, līdz ar to uzskata, ka prasība daļā par zaudējumu piedziņu, kas prasītājam radušies atrautās peļas veidā EUR 2048,94 apmērā, nav pamatota. Savukārt attiecībā uz zaudējumiem, kas prasītājam radušies sakarā ar aplieto īpašumu, norādījusi, ka sev piederošā nekustamā īpašuma pārbūvi veikusi vēl pirms prasītājs iegādājās šo īpašumu. Tāpat norādīja, ka prasītājam vajadzēja rūpēties par savu īpašumu, lai šādus zaudējumus nepieļautu.

[9.3] Saskaņā ar Civillikuma 1770. pantu, ar zaudējumiem jāsaprot katrs mantiski vērtējam pametums, saskaņā ar Civillikuma 1771. pantu, zaudējums var būt vai nu tāds, kas jau cēlies, vai nu tāds, kas vēl stāv priekšā; pirmajā gadījumā tas dod tiesību uz atlīdzību, bet otrajā uz nodrošinājumu, savukārt saskaņā ar Civillikuma 1772. pantu, jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā tagadējās mantas samazinājums, vai arī viņa sagaidāmās peļņas atrāvums.

Civillikuma 1779. pants nosaka, ka katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību

vai bezdarbību nodarījis.

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija pievienojas tiesību zinātnē paustajam viedoklim, ka minētās tiesību normas izpratnē, zaudējumu atlīdzības pienākums iestājas tikai tad, kad vienlaicīgi pastāv šādi priekšnoteikumi: 1) nodarītāja prettiesiskā rīcība; 2) zaudējumu esamība; 3) cēloniskais sakars *(Kalvis Torgāns, Saistību tiesības I daļa, TNA, Rīga, 2006, 246.lpp).*

Saskaņā ar Civillikuma 1779. pantu, katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis.

Civillikuma 1068. pants noteic, ka 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.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 3. pantu, Pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daļa ir daudzdzīvokļu mājas daļa, kas sastāv no ārsienām, dzīvokli, neapdzīvojamo telpu vai mākslinieka darbnīcu atdalošām sienām, jumta, bēniņiem, kāpņu telpām, pagrabtelpām, kā arī logiem, durvīm, komunikācijām, iekārtām un citiem ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītiem elementiem, kas nepieder pie dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas vai mākslinieka darbnīcas, kā arī zemes gabals, ja tas nav citas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā. Uz kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu mājas daļu attiecināmi Civillikuma 1067.—1072.panta noteikumi.

[9.4] No Jūrmalas zemesgrāmatu nodaļas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/– 2 izriet, ka atbildētājai /pers. C/ pieder nekustamais īpašums /adrese D/, ar kadastra numuru /numurs B/. Īpašums sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 2, ar platību 78,1 kv.m., trīs palīgceltnēm ar litera Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, ½ domājamās daļas no palīgceltnes ar litera Nr. 2 un 6/10 domājamām daļām no zemes gabala (lietas 1. sējums, lietas 54. lapa). Īpašuma tiesības uz šo īpašumu /pers. C/ zemesgrāmatā nostiprinātas 1997. gada 7. novembrī (pamats 1997. gada 12. jūnija pirkuma līgums).

[9.5] Saskaņā ar lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem – Jūrmalas zemesgrāmatu nodaļas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumu Nr. numurs, prasītājam /pers. B/, pamatojoties uz 2009. gada 15. aprīļa pirkuma līgumu, kas noslēgts starp /pers. B/ un /pers. H/, pieder nekustamais īpašums /adrese A/, ar kadastra numuru /numurs A/. Īpašums sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 1, ar platību 53,3 kv.m, ½ domājamās daļas no palīgceltnes ar litera Nr. 2 un 4/10 domājamām daļām no zemes gabala (lietas 1. sējums, lietas 21. lapa).

Tāpat no iepriekšminētā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr. 1790 – 1 izriet, ka iepriekšējais šī nekustamā īpašuma īpašnieks bijis /pers. H/.

[9.6] Līdz ar to secināms, ka kopš 2009. gada 15. aprīļa, no brīža, kad prasītājs iegādājies nekustamo dzīvokļa īpašumu, puses kļuvušas par kopīpašniekiem likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 3. panta izpratnē.

[9.7] 2009. gada 15. aprīlī starp bijušo nekustamā īpašuma /adrese A/, ar kadastra numuru /numurs D/īpašnieku /pers. H/ un /pers. C/ noslēgta vienošanās par zemes gabala un palīgēku lietošanas kārtību, no kuras satura izriet, ka /pers. H/ atsevišķā lietošanā pāriet viņam piederošais nekustamais īpašums Nr.1, 2 palīgceltnes, literi Nr. 6 un Nr.7, zemes gabals, saskaņā ar šīs vienošanās pielikumu Nr. 1 (tas ir plus 99 kv.m). /pers. C/ atsevišķā lietošanā pāriet viņai piederošais dzīvokļa īpašums Nr. 2, 4 palīgceltnes, literi Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 un nr. 5, zemes gabals, saskaņā ar vienošanās pielikumu Nr.1 (tas ir, mīnus 99 kv.m) (lietas 1. sējums, lietas 31. – 32. lapa).

[9.8] Saskaņā ar vienošanās 6. punktu, līdzēji vienojušies un noteikuši, ka katrs no līdzējiem lieto viņam piederošo dzīvokļa īpašumu, kā arī, saskaņā ar šo vienošanos, atsevišķā lietošanā palīgēkas uz zemes gabalu neatkarīgi viens no otra, bet nekādā veidā netraucējot otra līdzēja likumīgu darbību viņam

lietošanā nodotajā īpašuma daļā, kā arī ar savu darbību nepasliktinās otras puses stāvokli.

Vienošanās 7. punktā puses vienojušās, ka katrs no līdzējiem ir tiesīgs uzlikt žogu, veikt jebkāda veida būvniecības darbus, izīrēt/iznomāt viņa lietošanā esošo īpašuma daļu, kā arī veikt jebkādas citas darbības normatīvajos aktos noteiktajās robežās. 8. punkts paredz, ka līdzēji apliecina, ka apzinās minētās lietošanas kārtības nozīmi, atzīst to pat pareizu un abpusēji izdevīgu.

[9.9] Kā iepriekš norādīts, 2009. gada 15. aprīlī starp /pers. H/ un /pers. B/ noslēgts nekustamā īpašuma /adrese A/, ar kadastra numuru /numurs A/, pirkuma līgums (lietas 1. sējums, lietas 112. – 115. lapa). Līguma 9. punktā puses pielīgušas, ka pircējs – /pers. B/, parakstot šo līgumu, apliecina, ka viņam ir zināms iegādājamā nekustamā īpašuma faktiskais stāvoklis un lietošanas iespējas un to, ka viņš atzīst to par saistošu noteiktajai pirkuma maksai.

2009. gada 3. maijā /pers. H/ un /pers. B/ sastādījuši pieņemšanas nodošanas aktu. No šī akta pielikuma Nr. 2 redzams, ka nopirktais dzīvoklis ir sliktā stāvoklī.

Saskaņā ar iepriekšminēto lietošanas kārtību notikusi vienošanās par to, ka katrs īpašnieks lieto savu nekustamo īpašumu – atsevišķu dzīvokli.

[9.10] Izanalizējot lietā esošos dokumentālos pierādījumus, Civillietu tiesu kolēģija secina, ka neapstiprinās prasītāja apgalvojuma, ka otrā stāvā atrodas koplietošanas telpas, caur kurām būtu nodrošināta prasītāja piekļuve dzīvokļa īpašumam Nr. 1. Līdz ar to, nav pamata secināt, ka atbildētāja prettiesiski liegusi prasītājam izmantot dzīvojamo telpu. Bez tam, Civillietu tiesu kolēģija ņem vērā, ka no 2009. gada 3. maija pieņemšanas – nodošanas akta redzams, ka dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī.

[9.11] Atbildētāja veikusi būvniecību bez saskaņotas būvatļaujas, ko apliecina Jūrmalas pilsētas Pilsētplānošanas nodaļas 2011. gada 27. septembra atzinuma par būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums /numurs E/) /adrese/ Nr. 298, izriet, ka pamatojoties uz 2011. gada 23. maija prasītāja /pers. B/ iesniegumu tika pārbaudīts objekts /adrese/, un konstatēts, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāta, saskaņota, būvvaldē akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas veikta divdzīvokļu dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums /numurs E/) dzīvokļa Nr. 2 rekonstrukcija: palielināts būvapjoms un apbūves laukums. (lietas 1. sējums, lietas 35. lapa).

[9.12] Ar Jūrmalas pilsētas domes 2011. gada 15. decembra lēmumu Nrnumurs, konstatēts, ka tika veikta dzīvokļa Nr. 2 iekštelpu pārbaude un konstatēts, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Būvvaldē akceptēta būvprojekta un būvatļaujas veikti sekojoši darbi: dzīvokļa Nr. 2 telpu pārplānojums, rekonstrukcijas rezultātā palielināta dzīvokļa kopējā platība un mainītas būves fasādes, mainīta būves jumta konstrukcija, palielināts būves apbūves laukums un būvtilpums (lietas 1. sējums, lietas 55. – 60. lapa). Ar iepriekšminēto lēmumu nolemts uzdot būvētājai /pers. C/ novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas zemes gabalā ar kadastra numuru /numurs F//adrese/ un līdz 2012. gada 31. decembrim būvniecību regalmentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt, saskaņot, Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptēt dzīvojamās mājas rekonstrukcijas projektu un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai.

[9.13] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka attiecīgajā gadījumā svarīgi konstatēt vai brīdī, kad laikā prasītājs /pers. B/ iegādājās nekustamo īpašumu, pa kāpnēm bija iespējams nokļūt nekustamā īpašuma otrā stāva koplietošanas telpās.

Prasītājs uzskata, ka iegādājoties nekustamo īpašumu, atbilstoši īpašuma inventarizācijas lietai, pie mājas atradās kāpnes.

[9.14] Apstākli, ka koka kāpnes tika demontētas atbildētājas mājas pārbūvēšanas brīdī 2005. gadā, apstiprina liecinieku liecības, kur pirmās instances tiesas sēdē kā lieciniece tika nopratināta /pers. R/, kura liecināja, ka ir atbildētājas /pers. C/ draudzene. Strīdus īpašumā viesojusies ļoti bieži, jo viņām ir kopīgas intereses, kopīgs vaļasprieks. Bez tam liecināja, ka ilgus gadus bijusi Vards kaimiņiene, kas

dzīvojusi mājā /adrese/, šobrīd dzīvo Bulduros, netālu no atbildētājas. Attiecībā uz strīdus priekšmetu – kāpnēm paskaidroja, ka tādas bijušas, tās atradās Vards īpašumā, pa tām varēja iekļūt Vards īpašuma otrajā stāvā.

Tāpat paskaidroja, ka īpašums bija sadalīts. 2005. gadā Vards uzsāka sava īpašuma pārbūvi, kad tika noņemtas arī kāpnes, kas bija pieliktasVardsmājai. Savukārt tika izbūvētas citas kāpnes – mājas iekšpusē, vards īpašuma daļā. Šīs kāpnes veda uz mājas otro stāvu, kas bija bēniņu stāvs. Paskaidroja, ka otrajā stāvā ir bijusi, jo tur atradās dzija un žurnāli, jo abas ar Vards ir aizrautīgas adītājas. Telpas otrajā stāvā nekad nav bijušas apdzīvotas.

Par noplūdi uz dzīvokli, kas nepiedervardsneko paskaidrot nevarēja, norādīja, ka otrajā stāvā Vards pusē nekādus „slapjumus" nekad nav redzējusi.

[9.15] Pirmās instances tiesas sēdē kā liecinieks tika nopratināts /pers. S/, kurš liecināja, ka ir /pers. T/ draugs un darba kolēģis, kopā strādājuši celtniecībā. Liecināja, ka 2005. gada vasarā palīdzējis /pers. T/ ar nekustamā īpašuma pārbūvēšanu. Attiecībā par kāpnēm paskaidroja, ka kāpnes tika nojauktas līdz ar būvdarbu uzsākšanu 2005. gada pavasarī. Par otrā stāva telpām paskaidroja, ka telpas bija sadalītas koplietošanā telpu nebija.

[9.16] Kā liecinieks pirmās instances tiesas sēdē tika nopratināts /pers. L/, kurš liecināja, ka /pers. U/ ģimeni pazīst kopš 1999. - 2000. gada. Nekustamajā īpašumā pirmo reizi bijis 2000. gadā. Kopā ar /pers. T/ strādājis, ja precīzāk, viņš mācījies pie /pers. T/, guvis praktiskas iemaņas celtniecībā. Attiecībā par kāpnēm paskaidroja, ka tās nebija pastāvīgas kāpnes, tās bija pieslienamas kāpnes, kuras pie nepieciešamības varēja piesliet citur. Norādīja, ka kāpnes bija ļoti vecas un sapuvušas. Tās izmantoja atbildētāji, lai piekļūtu sava īpašuma daļas otrajam stāvam. Kāpnes tika novāktas 2005. gada vasarā, kad /pers. U/ ģimene uzsāka mājas pārbūvi. Liecināja, ka ir nakšņojis šī īpašuma otrajā stāvā, šis stāvs nebija izbūvēts un nebija apdzīvots, tas bija bēniņu stāvs.

Paskaidroja, ka vasarā pie /pers. U/ ciemojas diezgan bieži, vairākas reizes mēnesī. Nekādus remontdarbus 2012. gadā nedz /pers. U/ īpašumā, nedz otrā īpašumā neievēroja. Par apliešanu neko paskaidrot nevarēja, tāpat nevarēja paskaidrot, kuram īpašniekam pieder kura skursteņa daļa.

Norādīja, ka 2013. gadā Vards vēlējās viņai piederošo nekustamo īpašumu atsavināt, tādēļ nekādus būvniecības darbus līdz tam neveica.

[9.17] Pirmās instances tiesas sēdē kā liecinieks tika nopratināts /pers. T/, kurš liecināja, ka ir atbildētājas /pers. C/ vīrs.

Attiecībā par kāpnēm paskaidroja, ka kāpnes /pers. C/ īpašuma daļā bijušas kopš viņš tās atceras, aptuveni 20 gadus. Kad 2005. gada maijā veica īpašuma pārbūvi, ko pabeidza 2005. gada novembrī, kāpnes no ārpuses tika nojauktas, savukārt iekļūšanai īpašuma otrajā stāvā tika izbūvētas kāpnes īpašuma iekšpusē. Par mājas pārbūvi bija mutiski vienojušies ar iepriekšējo otra dzīvokļa īpašnieku /pers. H/, kas neiebilda nedz mājas daļas pārbūvei, nedz kāpņu nojaukšanai. Norādīja, ka starp atbildētāju un /pers. H/ bija noslēgta vienošanās par zemes lietošanu un telpu lietošanu. Un brīdī, kad prasītājs no /pers. H/ iegādājās īpašumu, viņam bija zināms tas, kādā stāvoklī ir īpašums, kā arī tas, ka /pers. C/ īpašuma daļā veikta pārbūve. Nenoliedza, ka pārbūve ir patvaļīga būvniecība, par ko administratīvi sodīts. Savukārt to darījis laikā, kas /pers. B/ vēl nebija otra dzīvokļa īpašnieks.

Attiecībā par nopludināšanu paskaidroja, ka skurstenis neatrodas atbildētājas īpašuma daļā, tādēļ par to bija jārūpējas otra dzīvokļa īpašniekam. Savā dzīvoklī nekādu noplūdi nekad nav redzējis, gan dzīvoklis, gan atbildētājai piederošā otrā stāva daļa bija sausa. Īpašums tika atsavināts 2013. gadā, laikā no 2005. gada līdz 2013. gadam nekādus remonta darbus atbildētāja nav veikusi. Nav redzējis, ka to darītu prasītājs.

[9.18] Apelācijas instances tiesas sēdē kā liecinieks tika nopratināts /pers. Z/, kurš liecināja, ka

ir /pers. T/ dēls. Attiecībā par ēkas renovāciju liecināja, ka tā tika uzsākta 2004. gadā, un turpinājās 2005. gadā, kad tika nojauktas kāpnes, kas ļāva nokļūt uz /pers. C/ īpašuma otro strāvu. To, ka atbildētājas mājas daļas renovācija sākās 2004. gadā atceras tāpēc, ka tajā gadā Vards apprecējās ar viņa tēvu un viņā šajās kāzās fotografēja. Liecināja, ka kāpnes bija ļoti sliktā stāvoklī, tās bija sapuvušas. Šobrīd kāpnes atrodas tieši tur pat, kur bija, tikai mājas iekšpusē. Norādīja, ka iepriekšējam īpašniekam /pers. H/ nebija iebildumu, ka atbildētāja veic savas daļas pārbūvi.

[9.19] Pirmās instances tiesas sēdē kā liecinieks tika nopratināts /pers. A0/, kurš liecināja, ka ir bijis strīdus īpašumā 2009. gada ziemā, vairāk uz pavasara pusi. Šajā īpašumā bijā tādēļ, ka /pers. B/ vēlējās to iegādāties, lieciniekam palūdza šo īpašumu novērtēt, apskatīt tā stāvokli. Paskaidroja, ka strīdus nekustamais īpašums ir divstāvu ēka, noplukusi. Norādīja, ka šajā īpašumā bija arī pēc tam, kad prasītājs šo īpašumu nopirka – 2009. gada pavasarī. Bija uzkāpis īpašuma otrajā stāvā, kāpis pa kāpnēm, kas bijušas mājas ārpusē.

Tāpat paskaidroja, ka mājas otrais stāvs nav izbūvēts, tajā atradās visādi krāmi. Liecināja, ka īpašumā pēdējo reizi bijis 2013. gada jūlijā, kad kāpnes tajā vairs nebija. Paskaidroja, ka viņam nav zināms, kura nekustamā īpašuma daļa pieder prasītājam, bet kura atbildētājai.

[9.20] Kā liecināja /pers. AA/, tad uz bēniņiem kāpis par atbildētājas dzīvoklī izbūvētām kāpnēm. Norādīja, ka pagalms bija nesakopts, līdz ar to, var secināt to, ka ņemot vērā to, ka liecinieks īpašumā bija tikai lai to sakoptu un bija tikai prasītajam piederošajā īpašuma daļā, viņš starp krāmiem varēja kādas kāpnes redzēt, bet tas neliecina par to, ka kāpnes, ko 2009. gadā redzēja liecinieks /pers. AA/ ir tieši tās kāpnes, par kuru nojaukšanu lietā pastāv strīds.

[9.21] Attiecībā uz liecinieka /pers. A0/ liecībām, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka šī liecinieka liecības ir pretrunā lietā iesniegtajiem pierādījumiem un citu liecinieku liecībām, līdz ar to, šīs liecības nevar būt par objektīvu apstākli, lai konstatētu, ka kopa kāpnes pie mājas atradās arī 2009. gadā, pēc tam, kad dzīvokli Nr. 1, iegādājās prasītājs /pers. B/.

[9.22] Civillietu tiesu kolēģija secina, ka izanalizējot liecinieku liecības kopumā, ņemot vērā to, ka liecinieki brīdināti par krimināltatbildību, no liecību satura nav iespējams secināt, kādas kāpnes, kurā laika periodā atradās pie ēkas koplietošanas sienas, un vai pa šīm kāpnēm bija iespējams nokļūt ēkas otrā stāva koplietošanas telpā.

[9.23] Kā iepriekš konstatēts, prasītājs uzskata, ka ņemot vērā to, ka atbildētāja bez viņa atļaujas demontējusi kāpnes, prasītājam radusies atrautā peļņa par nesaņemto īres maksu LVL 1440,00 apmērā, jo prasītājs vēlējies izīrēt sava īpašuma daļas otrā stāva bēniņus.

[9.24] Ņemot vērā iepriekš minētos rakstveida pierādījumus, liecinieku liecības, izvērtējot tos kopsakarā, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka strīdus kāpnes tika demontētas 2005. gadā, brīdī, kad atbildētāja uzsāka sava īpašuma pārbūvi. Savukārt no 2009. gada 15. aprīļa pirkuma līguma, 2009. gada 3. maija pieņemšanas – nodošanas akta un 2009. gada 15. aprīļa vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību izriet, ka prasītājs /pers. B/ iegādājoties nekustamo īpašumu – dzīvokli Nr. 1, /adrese/, bija informēts par tā sastāvu, tehnisko stāvokli.

[9.25] Ņemot vērā iepriekšminēto par nepamatotu atzīstams apelācija sūdzības iesniedzēja arguments, ka atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likumam, lai nojauktu kāpnes, atbildētājai bija nepieciešams saņemt prasītāja kā dzīvokļa īpašnieka, pierišanu.

[9.26] No lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem izriet, ka prasītājs, pierādot zaudējumu apmēru, kas saistīti ar viņa atrauto peļņu, iesniedzis nekustamā īpašuma novērtējumu, no kura satura izriet, ka dzīvokļa īpašuma Nr. 1, ar kopējo platību 53,20 kv.m. /adrese//adrese/, vispieejamākā vidējā mēneša tirgus īres maksa 2012. gada 5. martā vatētu būt LVL 230,00 (EUR 327,26). Bet ņemot vērā to, ka dzīvokļa Nr. 2 īpašnieks ir veicis nesaskaņotu ēkas pārbūvi. Tas nozīmē, ka īpašnieks reāli var izmantot un izīrēt 66% no sava īpašuma un vispieejamākā vidējā tirgus īres maksa īpašuma daļai 2012.

gada 5. martā noapaļojot varētu būt LVL 150,00 (EUR 213,43) (lietas 1. sējums, lietas 206. lapa).

[9.27] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasītājs /pers. B/ lietā nav iesniedzis pierādījumus tam, ka viņš bija panācis vienošanos par sava īpašuma otrā stāva izīrēšanu. Līdz ar to, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka attiecīgajā gadījumā nevar konstatēt darījumu, kura neizpildes gadījumā, atbildētājas prettiesiskās rīcības rezultātā, prasītājam varētu rasties zaudējumi.

[9.28] Bez tam, izanalizējot lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus, fotogrāfijas un liecinieku liecības, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasītājam piederošā dzīvokļa bēniņu (otrais) stāvs ir sliktā stāvoklī, tas nav izbūvēts. Nav izbūvēti nedz griesti, nedz sienas, nedz telpas plānojums. Līdz ar to, Civillietu tiesu kolēģija atbilstoši Civilprocesa likuma 97. pantam, secina, ka šis bēniņu (otrais) stāvs nav sagatavots lietošanai kā dzīvojamā telpa.

[9.29] Ņemot vērā iepriekš minēto, Civillietu kolēģija atzīst, ka nevar konstatēt atbildētājas /pers. C/ prettiesisko rīcību prasītājam nodarīto zaudējumu radīšanā sakarā ar atrauto peļņu, tāpat nevar konstatēt darījumu, kas būtu par pamatu zaudējumu esamībai. Līdz ar to noraidāma /pers. B/ prasība par zaudējumu LVL 1440,00 (EUR 2048,09) apmērā piedziņu no /pers. C/.

[10] Kā iepriekš konstatēts, prasītājs lūdzis piedzīt no atbildētājas /pers. C/ zaudējumus LVL 1613,70 (EUR 2296,09) apmērā par remonta darbiem, kas bija jāveic sakarā ar appludināto dzīvokli, kas radušies atbildētājas prettiesiskas darbības rezultātā – nelikumīgi pārbūvējot savu (atbildētājas) īpašumu.

[10.1] Prasītājs lietā iesniedzis tehniskās apsekošanas atzinumu, ko sastādījis neatkarīgs būveksperts /pers. AB/, kur tika apsekota dzīvojamā māja /adrese/, uzklausot dzīvokļu Nr. 1 un Nr. 2 īpašnieku teikto, veicot foto fiksācijas darbus. Atzinumā norādīts, ka dzīvojamā māja Jūrmalā, Lielupē Tilta 27, kurā atrodas dzīvokļi Nr. 1 un Nr. 2 jumta konstrukcijas montāža nav veikta atbilstoši LNB 206 – 99 koka konstrukciju projektēšanas normas prasībām. Jāveic esošā jumta konstrukcijas un jumta seguma demontāža un dzīvojamai mājai jāizveido jauna divu slīpņu jumta konstrukcija ar augšējo kores kopturi, spārēm, jumta krēslu un jauna jumta seguma materiāla ieklāšanu pēc atbilstoši izstrādāta skiču projekta (lietas 1. sējums, lietas 142. – 143. lapa).

[10.2] Iepriekšminētajā atzinumā konstatēt, ka apsekojot dzīvokli Nr. 1, dzīvojamās mājas pirmā stāvā, griestu zonā bija redzamas izteiktas mitruma migrācijas pazīmes. Ēkas bēniņu stāvā pie dūmeņa savienojumā ar jumta konstrukcijas segmateriālu viļņoto šiferi bija redzami atvērumi dūmeņa abās pusēs, kas veicināja ūdens nokrišņu nokļūšanu gar dūmeni uz bēniņu telpas horizontālā izdedžu klājuma. Juma konstrukcija bojāta. Iepriekšminētais atzinums sastādīts 2012. gada 30. jūlijā.

[10.3] 2012. gada 25. jūlijā zvērināta tiesu izpildītāja A. Augustova sastādījusi aktu, konstatējusi faktu par to, ka /adrese/ no griestiem pil ūdens dzīvojamā Nr. 11. Dzīvoklī novietota tvertne ūdens savākšana. Dzīvojamā istabā uz griestiem redzami mitruma plankumi. Apsekojot bēniņu telpu Nr. 1, konstatēts, ka tas bija acīmredzami mitrs (lietas 1. sējums, lietas 161. lapa).

[10.4] Saskaņā ar būveksperta atzinumu /adrese/, jumta pārseguma ekspluatāciju, dūmeni izmanto tikai nama pamatsastāvā izvietotā dzīvokļa Nr. 1 vajadzībām, un tas atrodas nama bēniņu telpas pažobelē, kas pēc nama inventarizācijas lietā fiksētā faktiski neattiecas uz dzīvokli Nr. 2. Un tas nozīmē, ja jumta pārseguma normāls tehniskais stāvoklis dūmeņa zonā galvenokārt uzskatāms par dzīvokļa Nr. 1 aktualitāti, un iniciatīvai par tā remontu būtu jānāk no šī dzīvokļa īpašnieka (lietas 2. sējums, lietas 53. – 57. lapa).

[10.5] No lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem izriet, ka 2012. gada 10. aprīlī starp SIA "Livland Būve" kā izpildītāju un prasītāju /pers. B/ kā pasūtītāju noslēgts līgums par remonta darbu veikšanu, ar kuru pasūtītājs pasūtījis un izpildītājs uzņēmies veikt remonta darbus objektā /adrese/, saskaņā ar pievienoto SIA "Āboltiņa būvuzņēmums "AG"" izstrādāto lokālo tāmi objektam: telpas kosmētiskais

remonts pēc nopludināšanas /adrese/, par kopējo summu LVL 1153,94 (EUR 1641,91). Saskaņā ar līguma 1.2. punktu, darbu sākums ir 2012. gada 10. aprīlis, darbu beigas 2012. gada 7. maijs (lietas 1. sējums, lietas 155. – 156. lapas).

[10.6] Saskaņā ar 2012. gada 7. maijā sastādīto veikto darbu pieņemšanas – nodošanas aktu, darbi tika veikti saskaņā ar tāmi, pilnā apjomā par summu LVL 1153,94 (EUR 1641,91) un pasūtītājam apmierinošā kvalitāte (lietas 1. sējums, lietas 154. lapa). Saskaņā ar 2012. gada 3. novembrī sastādīto aktu (pamats 2012. gada 19. septembra līgums Nr. 2012-24/34 par veiktajiem darbiem /adrese/), darbi tika veikti saskaņā ar tāmi, pilnā apjomā par summu LVL 459,76 (EUR 654,18) (lietas 1. sējums, lietas 151. lapa).

Prasītājs /pers. B/ veicis apmaksu par padarītajiem remontdarbiem (lietas 1. sējums, lietas 152. - 153. lapa, lietas 148. - 149. lapa).

[10.7] Izanalizējot iepriekšminētos pierādījumus, iesniegtās foto fiksācijas, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka tie liecina par to, ka jumts virs prasītāja /pers. B/ dzīvokļa Nr. 1 ir bojāts.

[10.8] No lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem izriet, ka dzīvojamā māja /adrese/, nodota ekspluatācijā 1923. gadā (lietas 1. sējums, lietas 206. lapa, vērtējuma 30. lapa, lietas 1. sējums, lietas 208. lapa), tās rekonstrukcija, kā iepriekš konstatēts, veikta un pabeigta 2005. gadā, prasītājs īpašumu iegādājies 2009. gadā, savukārt jumta konstrukcijas bojājumu konstatējis 2012. gadā.

[10.9] Ņemot vērā to, ka dzīvojamā māja nodota ekspluatācijā 1923. gadā un to, ka prasītājs 2012. gadā konstatējis jumta bojājumu, kā rezultātā gar dūmvadu viņa dzīvoklī iekļūst nokrišņu ūdens, Civillietu tiesu kolēģija, atbilstoši Civilprocesa likuma 97. pantam atzīst, ka dzīvojamās mājas jumts ilgu gadu garumā nolietojas, tas jālabo, par ko jārūpējas kopīpašniekiem.

[10.10] Saskaņā ar Civillikuma 1770. pantu, ar zaudējumiem jāsaprot katrs mantiski vērtējam pametums, saskaņā ar Civillikuma 1771. pantu, zaudējums var būt vai nu tāds, kas jau cēlies, vai nu tāds, kas vēl stāv priekšā; pirmajā gadījumā tas dod tiesību uz atlīdzību, bet otrajā uz nodrošinājumu, savukārt saskaņā ar Civillikuma 1772. pantu, jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā tagadējās mantas samazinājums, vai arī viņa sagaidāmās peļņas atrāvums.

Civillikuma 1779. pants nosaka, ka katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis.

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija pievienojas tiesību zinātnē paustajam viedoklim, ka minētās tiesību normas izpratnē, zaudējumu atlīdzības pienākums iestājas tikai tad, kad vienlaicīgi pastāv šādi priekšnoteikumi: 1) nodarītāja prettiesiskā rīcība; 2) zaudējumu esamība; 3) cēloniskais sakars *(Kalvis Torgāns, Saistību tiesības I daļa, TNA, Rīga, 2006, 246.lpp).*

[10.11] Ņemot vērā iepriekšminēto, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka lietā nav iegūti pierādījumi tam, ka atbildētājas rīcība veicot sava īpašuma daļas rekonstrukciju, ņemot vērā arī to, ka šī rekonstrukcija bija patvaļīga būvniecība, būtu tiešā cēloniskā sakarā ar prasītājam nodarītajiem zaudējumiem. Bez tam, Civillietu tiesu kolēģija ņem vērā, ka arī no lietā iesniegtajiem nekustamā īpašuma plāniem un foto fiksācijām redzams, ka dūmenis, gar kuru līst nokrišņu ūdens atrodas tieši virs prasītāja dzīvokļa (lietas 1. sējums, lietas 73. lapa, lietas 2. sējums, lietas 53. - 54. lapa).

Iepriekšminētie pierādījumi liecina par to, ka par jumta remontu bija jārūpējas abiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem.

[10.12] Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka šajā gadījumā nav konstatēti visi trīs priekšnosacījumi zaudējumu atlīdzībai, jo lietā nav iegūti pierādījumi atbildētājas /pers. C/ prettiesiskai rīcībai, un nekonstatējot atbildētājas prettiesisko rīcību, nav pamata piedzīt zaudējumus.

Pie šādiem apstākļiem, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasītāja prasība par zaudējumu LVL 1613,70 (EUR 2296,09) apmērā piedziņu no atbildētājas nav pamatota un ir noraidāma.

[11] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka, lai gan pirmās instances tiesa pamatoti noraidījusi /pers. B/ prasību par zaudējumu piedziņu no /pers. C/, tā nav izvērtējusi visus lietā iesniegtos pierādījumus, nav motivējusi visus prasītāja argumentus.

[12] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. pantu, 39. pantu, no prasītāja /pers. B/ valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 33,54 apmērā.

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

REZOLUTĪVĀ DAĻA

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430., 432., 433., 434. pantiem 204.[1] pantu, Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda:

noraidīt /pers. B/ prasību pret /pers. C/ par zaudējumu EUR 4345,03 (četri tūkstoši trīs simti četrdesmit pieci euro, 03 centi) (LVL 3053,70) apmērā piedziņu.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 33,54 (trīsdesmit trīs euro, 54. centi) apmērā.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu – 10 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 2014. gada 10. maijā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese /paraksts/
G. Ozoliņa

Tiesneses
/paraksts/ Ž. Žimante

/paraksts/