Lietas arhīva Nr. CA-1175-17/15
ECLI:LV:RAT:2017:1017.C27173514.2.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2017.gada 17.oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Ozola, tiesneši S.Beļajeva un A. Dundurs
ar sekretārēm M. Buličevu, E.Doropoļsku
piedaloties prasītāja sabiedrības "Benkons" pārstāvjiem zv.advokātam R.Bortaščenokam, zv.advokāta palīgam J.Bušeniekam, atbildētāju /pers. D/ un /pers. E/ pārstāvei zv.advokātei L.Dzelzītei
atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu sabiedrības "Benkons" prasībā pret /pers. D/ un /pers. E/ par ēkas reālservitūta nodibināšanu sakarā ar sabiedrības "Benkons" apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016.gada 24.novembra spriedumu

Aprakstošā daļa

[1.] 2014.gada 22.augustā sabiedrība "Benkons" pārstāve "Benkons" MMC Latvijas filiāle cēlusi Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā prasību pret /pers. D/, grozījusi vēršot arī pret /pers. E/ nodibināt servitūtu nekustamajam īpašumam /adrese/, par labu nekustamajam īpašumam /adrese A/, attiecībā uz kāpņu telpu kā evakuācijas izeju, nodrošinot nepārtrauktu un netraucētu piekļūšanu, ierakstīt šo servitūtu nekustamā īpašuma /adrese/, zemesgrāmatā, piedzīt no atbildētāja par labu prasītājiem visus tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka ar 1992.gada 16.decembra aktu objekts /adrese/, "Hotel de Rome" pieņemts ekspluatācijā. Kopš viesnīcas pieņemšanas ekspluatācijā, galvenā evakuācijas izeja, kas atbilst normatīvo aktu prasībām un ugunsdrošības standartiem, ir kāpņu telpa, kas atrodas starp īpašumiem /adrese A/ un /adrese/, kas faktiski savieno šos abus īpašumus.

Saskaņā ar 2013.gada 8.jūlija pirkuma līgumu un 2013.gada 29.augusta pārjaunojuma līgumu Azerbaidžānas Republikā reģistrēta sabiedrība "BENKONS" iegādājās nekustamo īpašumu /adrese A/, kā arī pārņēma viesnīcas pārvaldīšanu no iepriekšējā īpašnieka un viesnīcas pārvaldnieka.

No būves /adrese/, kadastrālās uzmērīšanas lietas ir redzams, ka kāpņu telpa neietilpst nekustamā īpašuma /adrese A/, sastāvā, tā nekustamo īpašumu atdalīšanas rezultātā ir pievienota nekustamam īpašumam /adrese/. Faktiski ir izveidojusies situācija, kad viena evakuācijas izeja ir piesaistīta diviem blakus esošajiem nekustamiem īpašumiem, no kuriem ir iespējams brīvi piekļūt evakuācijas izejai (kāpņu telpai) un attiecīgi izkļūt no telpām, piemēram, ugunsgrēka vai citu draudu gadījumā.

No telpu evakuācijas plāniem un evakuācijas ceļu vizualizācijas ir redzams, ka galvenā viesnīcas "FG Royal Hotel" (iepriekšējais nosaukums "Hotel de Rome") evakuācijas izeja no visiem stāviem ir kāpņu telpa, uz kuru draudu gadījumā tiek novirzīti viesnīcas iemītnieki, restorānu apmeklētāji un personāls, jo liftus ugunsgrēka gadījumā ir aizliegts izmantot, savukārt rezerves kāpnes nespēj nodrošināt visu cilvēku evakuāciju, jo ir šauras un neatbilst būvnormatīvu prasībām attiecībā uz evakuācijas izejām.

Norādīts, ka kāpņu telpa ir galvenā evakuācijas izeja viesnīcā "FG Royal Hotel", kas atbilst būvnormatīvu izvirzītajām prasībām, un objekts /adrese/, netiktu nodots ekspluatācijā, ja tiktu liegta piekļuve kāpņu telpai, jo šāda tipa ēkām ir nepieciešamas vismaz divas evakuācijas izejas, kuras atrodas dažādās vietās. Tādējādi ir nepieciešams nodrošināt nepārtrauktu piekļuvi kāpņu telpai viesnīcas "FG Royal Hotel" viesu un personāla evakuācijas gadījumā.

Prasot nodibināt servitūtu kāpņu telpai, kas ietilpst atbildētāja īpašuma sastāvā, prasītājs negūst nekādas papildu ērtības vai lietderīgās viesnīcas platības palielināšanu, bet gan tikai nodrošina viesnīcas iemītnieku, restorānu apmeklētāju un personāla drošību un dzīvības aizsardzību ugunsgrēka vai citu draudu gadījumā. Līdz ar to konstatējams, ka kalpojošais īpašums (tā daļa) patiesi var nest valdošajam no servitūta gaidāmo labumu, jo kalpojošais nekustamais īpašums ar savām īpašībām (novietojumu) palielina valdošā nekustamā īpašuma lietderību.

Ar servitūta nodibināšanu atbildētāju īpašumtiesības netiek aizskartas, vienīgi tikai apgrūtinātas. Kā arī servitūta tiesības nodibināšanas pamatojums ir vajadzība nodrošināt valdošo īpašumu ar labumu (Civillikuma 1135. un 1146.pants), kas nepieciešams valdošā īpašuma normālai funkcionēšanai.

Prasība pamatota uz Civillikuma 1130., 1131., 1144.pantu, 1231.panta 2.punktu, Būvniecības likuma 3.panta trešās daļas 2. un 3.punktu, Ministru kabineta noteikumu Nr.498 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība"" 97., 98. un 102.pantu.

[2.] Atbildētāja/pers. E/ rakstveida paskaidrojumos prasības pieteikumu neatzīst.

Paskaidro, ka nosakāmi tikai tādi servitūti, kas ir absolūti nepieciešami, lai nodrošinātu ēkas īpašnieka piekļūšanu savam īpašumam, bet nav nosakāmi servitūti, lai nodrošinātu pēc iespējas ērtāku tās izmantošanu.

Lietā nav pierādījumu un apstiprinājumi tam, ka lūgtais servitūts ir absolūti nepieciešams, t.i., ka šādu rezerves izeju pašam prasītājam nav iespējams izveidot savā īpašumā /adrese/, neapgrūtinot svešu īpašumu - /adrese/, un, ka šāds servitūts nebūtu nodibināms prasītāja ērtībai, lai nodrošinātu ērtāku ēkas /adrese/, izmantošanu.

Prasītājs ir norādījis tikai un vienīgi to, ka viņa īpašumā esošās ēkas funkcijas – viesnīcas darbības nodrošināšanai nepieciešamas divas evakuācijas izejas, nevērtējot, vai šādas izejas var izveidot tam piederošajā īpašumā /adrese/, vai, mainīt ēkas funkciju, kurai nav nepieciešamas divas evakuācijas izejas, līdz ar to, prasītājs nav pierādījis, ka ir konstatējama absolūta nepieciešamība nodibināt servitūtu.

Norāda, ka no lietā esošā 2015.gada 15.jūnija Projektētāja SIA "Arhitekts Muižzemnieks" sagatavotā Viesnīcas /adrese A/, kāpņu atjaunošanas projekta ir redzams, ka ēkā viesnīcā Kaļķu 28, Rīgā - ir iespējas sakārtot telpu plānojumu un ugunsdrošības risinājumus atbilstoši Latvijas būvnormatīviem un citiem normatīvajiem aktiem. Projekts ir izstrādāts balstoties uz 1) Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumiem Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi"; 2) Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumiem Nr.529 "Ēku būvnoteikumi"; 3) Latvijas Būvnormatīva 208- 08 "Publiskas ēkas un būves"; 4) Latvijas Būvnormatīva 201-10 "Būvju ugunsdrošība" un 5) ņemot vērā secinājumus, kas iegūti, apskatot atjaunojamo objektu dabā. Projekta priekšlikums paredz, ka ēkai /adrese/, ir iespējams izveidot 2 (divas) evakuācijas kāpnes ar izejām uz āru zemes līmenī.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, uzskata, ka ir pietiekams pamats apgalvojumam un ir pierādīts, ka ēkā /adrese/, ir iespējams izvietot un izveidot 2

(divas) evakuācijas kāpnes ar izejām uz āru zemes līmenī atbilstoši, t.sk., Ministru kabineta noteikumiem Nr.498 Latvijas Būvnormatīva 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumiem, līdz ar to nav konstatēta valdošā nekustamā īpašuma - /adrese/, nepieciešamība servitūtu nodibināt.

Servitūta nodibināšanas prasība noraidāma, ja nav konstatēta valdošā nekustamā īpašuma nepieciešamība servitūtu nodibināt.

Ja tiek konstatēts, ka valdošā nekustamā īpašumā- /adrese/, var izveidot un izvietot evakuācijas izejas kāpnes, nav pamata apgrūtināt citu īpašumu ar šādu servitūtu, jo tāda servitūta noteikšana nav absolūti nepieciešama. Nav nepieciešams nodibināt šo servitūtu, ja pastāv iespēja valdošajā nekustamajā īpašumā ierīkot evakuācijas izeju, kāpnes, utml.

Prasītājs ir lūdzis nodibināt servitūtu tikai un vienīgi, lai radītu zināmas ērtības un, lai pašam par saviem līdzekļiem savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai nebūtu jāizveido un jāizbūvē šo evakuācijas izeju un kāpnes.

Nevar būt strīds, ka prasītājs vēlas nodibināt servitūtu, lai radītu zināmas ērtības valdošajam īpašumam un, lai valdošā īpašuma īpašniekam nav jātērē savi līdzekļi evakuācijas izejas izbūvei savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

Bez tam ir jāņem vērā, ka nodibinot servitūtu ir jāņem vērā nepieciešamība valdošā īpašuma labumam (Civillikuma 1135.pants), bet ne lai radītu ērtības vai labierīcības valdošā nekustamā īpašuma īpašniekiem, un tāds kritērijs kā nesamērīgums- jeb valdošā īpašuma īpašnieka līdzekļu izlietojuma nesamērīgums- nevar tikt ņemts vērā, apgrūtinot vai ierobežojot sveša īpašuma tiesības.

Atzīmējams arī fakts, ka prasītājs ar 2013.gada 3.septembra piedāvājumu atbildētājam /pers. D/ izteicis gatavību nomāt kāpņu telpu, kas atrodas /adrese/, vai to atpirkt. Ar šo rakstveida piedāvājumu pats prasītājs apstiprina, ka apzinās, ka svešā ēkā esošas kāpņu telpas lietošana savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai nevar būt servitūtu tiesība, t.i. uz šāda veida kāpņu telpu svešā īpašumā servitūts nav nodibināms. Pretējā gadījumā prasītājs neizteiktu sadarbības piedāvājumu par piedāvājumā noteikto naudas summu nomāt vai pirkt šo evakuācijas izeju. Līdz ar to ir pamats secinājumam, ka no prasītāja puses piedāvātā nomas vai pirkuma maksas summa par kāpņu telpas lietošanu vai pirkšanu ir prasītājam ekonomiski izdevīgāka nekā pašam savā īpašumā jaunas evakuācijas izejas izbūve.

Minētais papildus apstiprina, ka prasītāja vēlas nodibināt servitūtu, lai radītu zināmas ērtības valdošā nekustamā īpašuma īpašniekiem.

[3.] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016.gada 24.novembra spriedumu nospriests prasību par ēkas reālservitūta nodibināšanu noraidīt.

[3.1.] Tiesa atzinusi, ka nav strīda, ka ar 1992.gada 16.decembra aktu objekts /adrese/, "Hotel de Rome" pieņemts ekspluatācijā. Valsts ugunsdzēsības dienests savas kompetences ietvaros pārbaudījis objekta tehnisko stāvokli un neiebilda pret tā pieņemšanu ekspluatācijā. Saskaņā ar 2013.gada 8.jūlija pirkuma līgumu un 2013.gada 29.augusta pārjaunojuma līgumu Azerbaidžānas Republikā reģistrēta sabiedrība "Benkons" iegādājusies nekustamo īpašumu /adrese A/, kā arī pārņēmusi viesnīcas pārvaldīšanu no iepriekšējā īpašnieka un viesnīcas pārvaldnieka.

[3.2.] Pamatojoties uz Civillikuma 1144. un 1146.pantu, tiesa konstatējusi, ka vēsturiski ēkas /adrese A/ un /adrese/, ir divas atsevišķas ēkas un strīdus kāpņu telpa ir izbūvēta kopā ar ēku /adrese/, tās nekad nav bijušas apvienotas, tādu ziņu Zemesgrāmatā reģistrā nav.

Tiesa secinājusi, ka servitūta nodibināšana tiek lūgta, lai tiktu nodrošināta ēkas /adrese/, viesnīcas personāla un viesnīcas iemītnieku evakuācija ugunsgrēka, vai citas ārkārtas situācijas gadījumā, faktiski nejaušam gadījumam nevis ar savām pastāvīgām īpašībām.

[3.3.] Tiesa norādījusi, ka projektētāja SIA "Arhitekts Muižzemnieks" 2015.gada 15.jūnija Viesnīcas /adrese A/ kāpņu atjaunošanas projekts liecina, ka ēkā- viesnīcā Kaļķu 28, Rīgā - ir iespējas sakārtot telpu plānojumu un ugunsdrošības risinājumus atbilstoši Latvijas būvnormatīviem un citiem normatīvajiem aktiem. Projekts ir izstrādāts balstoties uz 1) Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumiem Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi"; 2) Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumiem Nr.529 "Ēku būvnoteikumi"; 3) Latvijas Būvnormatīva 208- 08 "Publiskas ēkas un būves"; 4) Latvijas Būvnormatīva 201-10 "Būvju ugunsdrošība" un 5) ņemot vērā secinājumus, ka iegūti, apskatot atjaunojamo objektu dabā. Projekta priekšlikums paredz, ka ēkai /adrese/, ir iespējams izveidot 2 (divas) evakuācijas kāpnes ar izejām uz āru zemes līmenī.

[3.4.] Tiesa nav konstatējusi, ka prasītāja ir pierādījusi apstākļus, ka nav iespējams sakārtot telpu plānojumu un ugunsdrošības risinājumus neapgrūtinot ēku /adrese/ ar servitūtu, savukārt atbildētāji ir pierādījuši, ka pastāv risinājums, ko pierāda projektētāja SIA "Arhitekts Muižzemnieks" 2015.gada 15.jūnija Viesnīcas /adrese A/, kāpņu atjaunošanas projekts.

Tiesa atzinusi, ka ir pietiekams pamats apgalvojumam un ir pierādīts, ka ēkā /adrese/, ir iespējams izvietot un izveidot divas evakuācijas kāpnes ar izejām uz āru zemes līmenī atbilstoši, t.sk., Ministru kabineta noteikumiem Nr.498 Latvijas Būvnormatīva 201-10 „Būvju ugunsdrošība" noteikumiem, līdz ar to nav konstatēta valdošā nekustamā īpašuma - /adrese/, nepieciešamība nodibināt servitūtu.

Tiesa atsaukusies, ka līdzīgu atziņu ir paudis Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments un Civillietu tiesu palāta. Servitūta nodibināšanas prasība noraidāma, ja nav konstatēta valdošā nekustamā īpašuma nepieciešamība servitūtu nodibināt (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta un Civillietu tiesu palātas tiesnešu kopsēdes 2006.gada 22.decembra lēmuma „Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūtu tiesībām" 20.1pp.).

Tiesa pamatojusies uz Civillikuma 1139.pantu, norādījusi, ja tiek konstatēts, ka valdošā nekustamā īpašumā /adrese A/, var izveidot un izvietot evakuācijas izejas, kāpnes, nav pamata apgrūtināt citu īpašumu ar šādu servitūtu, jo tāda servitūta noteikšana nav absolūti nepieciešama. Nav nepieciešams nodibināt šo servitūtu, ja pastāv iespēja valdošajā nekustamajā īpašumā ierīkot evakuācijas izeju, kāpnes utml.

Tiesa atsaukusies uz Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta un Civillietu tiesu palātas tiesnešu kopsēdes 2006.gada 22.decembra lēmumā „Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūtu tiesībām", norādīto, ka „..Servitūts nodibināms, ja tā ir nepieciešamība valdošā īpašuma labumam (Civillikuma 1135.pants), bet ne lai radītu zināmas ērtības vai labierīcības valdošā nekustamā īpašuma īpašniekiem".

Nodibinot servitūtu, ir jāņem vērā nepieciešamība valdošā īpašuma labumam (CL 1135.pants), bet ne lai radītu zināmas ērtības vai labierīcības valdošā nekustamā īpašuma īpašniekiem, un tāds kritērijs kā nesamērīgums - jeb valdošā īpašuma īpašnieka līdzekļu izlietojuma nesamērīgums- nevar tikt ņemts vērā, apgrūtinot vai ierobežojot sveša īpašuma tiesības. Servitūts nav nodibināms valdošā nekustamā īpašnieka ērtības labad (G.Višņakova, K.Balodis, Civillikuma komentāri, Rīga, 1998.gads 67. lpp.).

[3.5.] Tiesa norādījusi, ka prasītāja ar 2013.gada 3.septembra piedāvājumu atbildētājam /pers. D/ izteikusi gatavību nomāt, vai atpirkt strīdus kāpņu telpu, atzinusi, ka faktiski prasītājas rīcība liecina, ka prasītāja apzinās, ka svešā ēkā esošas kāpņu telpas lietošana savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai nevar būt servitūta tiesība, t.i., uz šāda veida kāpņu telpu svešā īpašumā servitūts nav nodibināms. Pretējā gadījumā prasītāja neizteiktu sadarbības piedāvājumu par piedāvājumā noteikto naudas summu nomāt vai pirkt šo evakuācijas izeju. Tiesa secinājusi, ka prasītāja piedāvātā nomas vai pirkuma maksas summa par kāpņu telpas lietošanu vai pirkšanu ir prasītājam ekonomiski izdevīgāka nekā pašam savā īpašumā jaunas evakuācijas izejas izbūve.

Minētais papildus apstiprina, ka prasītāja vēlas nodibināt servitūtu, lai radītu zināmas ērtības valdošā nekustamā īpašuma īpašniekiem un nevis nodibināt servitūtu tikai evakuācijas gadījumiem ugunsgrēka, vai citu ārkārtas situāciju gadījumos.

[4.] Prasītāja Sabiedrības "Benkons" pārstāve "Benkons" MMC Latvijas filiāle iesniegusi apelācijas sūdzību, ar kuru pārsūdz minēto spriedumu pilnā apmērā.

[4.1.] Apelācijas sūdzībā norāda, ka nepamatota ir tiesas atziņa, ka sabiedrība "Benkons" vēlas nodibināt reālservitūtu, lai radītu zināmas ērtības /adrese A/, īpašniekiem, nevis nodibināt servitūtu evakuācijas gadījumiem. Jau no prasības pieteikuma redzams, ka lūgts nodibināt reālservitūtu uz kāpņu

telpu kā evakuācijas izeju, ka servitūta paredzamais izmantošanas mērķis ir saistīts tikai un vienīgi ar apdraudējuma novēršanu viesnīcas apmeklētājiem.

[4.2.] Prasītājas ieskatā servitūta tiesība tādā apmērā un kārtībā, kāda tā lūgta, neaizskar atbildētāja īpašumtiesības un izpildās visi servitūta nodibināšanas priekšnosacījumi, proti, kalpojošais īpašums (tā daļa) patiesi var nest valdošajam no servitūta gaidāmo labumu, jo kalpojošais nekustamais īpašums ar savām īpašībām (novietojumu) palielina valdošā nekustamā īpašuma lietderību (G. Višņakova, K. Balodis, Civillikuma komentāri, 1998.gads, 76.lpp.). Šīs abas ēkas ir cieši saistītas, starp tām nav brandmūra, ugunsdrošo durvju un caur vairākām izejām ir iespējams samērā brīvi nokļūt citā īpašumā. Nav pamatota atbildētāja atsauce uz nepamatotu īpašumtiesību aizskārumu un sabiedrības "Benkons" vēlmi iedzīvoties uz atbildētāja rēķina, jo ar servitūta nodibināšanu atbildētāju īpašumtiesības netiek aizskartas, vienīgi tikai apgrūtinātas (sk. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā Nr.SKC-33/2005.)

[4.3.] Bez piekļuves kāpņu telpai kā evakuācijas izejai viesnīca /adrese/, ne tikai netiktu nodota ekspluatācijā 1992.gada 16.decembrī, bet arī neatbilstu mūsdienu ugunsdrošības prasībām, jo kāpņu telpas stāvos atrodas ugunsdzēsības sistēmas un ūdens krāni, kas funkcionāli nepieciešami ēkas /adrese/, ugunsdrošības garantēšanai. Minēto pierāda lietā esošie Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas reģiona pārvaldes pārbaudes akti, kuri sagatavoti, uzskatot kāpņu telpu par viesnīcas evakuācijas izeju. Arī viesnīcā esošie evakuācijas plāni norāda uz kāpņu telpu kā galveno evakuācijas maršrutu. Tiesa nav vērtējusi, ka viesnīca /adrese/, ir publiska septiņu stāvu ēka, kuru katru dienu apmeklē vairāki simti cilvēku, līdz ar to ir pašsaprotama viesnīcas īpašnieku vēlme maksimāli garantēt šo cilvēku drošību. Sabiedrības "Benkons" ieskatā cilvēku dzīvību aizsardzība briesmu gadījumā atbilstoši ugunsdrošības instrukcijām ir uzskatāma par vienu no pamatprasībām, lai viesnīca /adrese/, varētu funkcionēt un ir absolūti nepieciešama viesnīcas darbības nodrošināšanā.

[4.4.] Tiesa devusi nepareizu novērtējumu sabiedrības "Benkons" prasības būtībai, proti, sabiedrība "Benkons" ar servitūta nodibināšanu negūst nekādas papildus ērtības vai lietderīgās viesnīcas platības palielināšanu, viesnīcai nepalielinās ne numuriņu skaits, ne komercplatība uz atbildētājiem piederošā īpašuma rēķina. Sabiedrība "Benkons" vēlas juridiski nostiprināt vēsturiski pastāvošo situāciju, nevis iedzīvoties uz atbildētāju rēķina.

Svarīgi, ka nekustamā īpašumā /adrese/, ir trīs evakuācijas izejas, tādējādi reālservitūts nepasliktinās atbildētājiem piederošā nekustamā īpašuma ugunsdrošības prasības, turklāt arī pēc servitūta nodibināšanas atbildētāji varēs lietot savu īpašumu kā iepriekš.

[4.5.] Ar 2013.gada 3.septembra izlīguma piedāvājumu /pers. D/ sabiedrība "Benkons" vēlējās noregulēt pušu starpā esošās domstarpības pirms prasības celšanas, tādējādi izteica priekšlikumu attiecībā uz kāpņu telpas turpmāku izmantošanu. Šādu sarunu iniciēšanu pirms potenciālā tiesvedības procesa nevar vērtēt kā sabiedrības "Benkons" nodomu izmantot kāpņu telpu saimnieciskajai darbībai kā tas atzīts spriedumā.

[4.6.] Norādīts, ka tiesa ir vērtējusi tikai atbildētājas iesniegtos pierādījumus-projektētāja SIA "Arhitekts Muižzemnieks" 2015.gada 15.jūnijā sagatavoto kāpņu telpas atjaunošanas projektu un 2013.gada 3.septembra piedāvājumu par gatavību nomāt vai izpirkt kāpņu telpu. Prasītāja iesniegtie pierādījumi uz vairāk kā 50 lapām faktiski tika atstāti bez ievērības un vērtējuma.

[4.7.] Atbildētājas piedāvājumu izbūvēt kāpņu telpu viesnīcas /adrese/, ātrijā sabiedrība "Benkons" uzskata par absurdu, nepieņemamu un nesamērīgu ar prasītā servitūta nodibināšanas mērķi. Ātrijs pēc būtības ir slēgts ēkas iekšpagalms dabīgas gaismas nodrošināšanai telpā. Ir pašsaprotami, ka, projektējot un būvējot ēku, kāpņu izbūve ēkas ātrijā netika paredzēta un diez vai būtu iespējama šādas būvniecības saskaņošana. Tika paredzēts, ka viesnīcas /adrese/, evakuācija notiks pa evakuācijas izejām (arī kāpņu telpu), nevis pa ātrijā nākotnē izbūvējamu kāpņu telpu.

[5.] Tiesas sēdē prasītāja sabiedrības "Benkons" pārstāvji zv.advokāts R.Bortaščenoks, zv.advokāta palīgs J.Bušenieks uzturēja prasību un apelācijas sūdzību uz tajās norādītajiem argumentiem.

Atbildētāju /pers. D/ un /pers. E/ pārstāve zv.advokāte L.Dzelzīte prasību un apelācijas sūdzību neatzina, uzturēja iesniegtos rakstveida paskaidrojumus, iebildumus par apelācijas sūdzību.

Motīvu daļa

[6.] Novērtējusi lietas dalībnieku paskaidrojumus kopsakarā ar pierādījumiem lietā, apsvērusi apelācijas sūdzības argumentus, pamatojoties uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka prasība ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, un pievienojas pirmās instances tiesas motivācijai spriedumā.

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.

Ar apelācijas sūdzību spriedums tiek pārsūdzēts pilnīgi.

Civilprocesa likuma 430.panta trešajā daļā noteikts, ka fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

[7.] Apelācijas sūdzībā nav apstrīdēti fakti, ka prasītāja sabiedrība "Benkons" uz 2013.gada 8.jūlija pirkuma līguma un 2013.gada 29.augusta pārjaunojuma līguma pamata ir nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniece. Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala (1906 m^2), uz kura atrodas viesnīca un pagrabs zem pagalma (l.l.56-61, 1.sēj).

Atbildētājam/pers. D/ īpašuma tiesība izbeigusies, un uz 2014.gada 2.decembra dāvinājuma līguma pamata nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniece ir atbildētāja /pers. E/. Nekustamais īpašums sastāv no celtnes (liters Nr.1, A): 2-6 stāvu administratīvās ēkas, celtnes (liters Nr.2): 2-6 stāvu administratīvās ēkas, zemes gabala- 1095 m^2 (l.l.155-157, 1.sēj.).

[7.1.] Prasītāja lūdz nodibināt servitūtu nekustamajam īpašumam /adrese/, par labu nekustamajam īpašumam /adrese/, attiecībā uz kāpņu telpu kā evakuācijas izeju, prasību motivējot ar to, ka kāpņu telpa starp īpašumiem /adrese A/ un /adrese/, kopš viesnīcas (/adrese A/) pieņemšanas ekspluatācijā ir galvenā evakuācijas izeja, kas atbilst normatīvo aktu prasībām un ugunsdrošības standartiem.

Ar servitūtu kāpņu telpai, kas ietilpst atbildētāja īpašuma sastāvā, prasītājs negūst nekādas papildu ērtības vai lietderīgās viesnīcas platības palielināšanu, bet vēlas nodrošināt viesnīcas iemītnieku, restorānu apmeklētāju un personāla drošību un dzīvības aizsardzību ugunsgrēka vai citu draudu gadījumā. Servitūta tiesības nodibināšanas pamatojums ir vajadzība nodrošināt valdošo īpašumu ar labumu, kas nepieciešams valdošā īpašuma normālai funkcionēšanai.

[7.2.] Saskaņā ar Civillikuma 1144.pantu valdošam un kalpojošam nekustamam īpašumam jāatrodas savā starpā tādā stāvoklī, ka pēdējais patiesi var nest pirmajam no servitūta gaidāmo labumu. Tomēr nav nepieciešams, lai to robežas saietu kopā.

Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas secinājumiem, ka vēsturiski ēkas /adrese/ un /adrese/, ir atsevišķas ēkas. Strīdus kāpņu telpa ir izbūvēta ēkā /adrese/.

[7.3.] Viens no īpašuma lietošanas aprobežojumiem ir servitūts, kas ir tiesība uz svešu lietu, ar kuru īpašuma tiesība uz to ir lietošanas ziņā aprobežota kādai noteiktai personai vai noteiktam zemes gabalam par labu (Civillikuma 1130.pants).

Lai nodibinātu servitūtu, ir jākonstatē nepieciešamība nodrošināt valdošo nekustamo īpašumu, lai tas varētu normāli funkcionēt.

Civillikuma 1146.pants nosaka, ka kalpojošam nekustamam īpašumam jādod labums valdošam ne tikai nejauši vai uz laiku, bet ar savām pastāvīgām īpašībām.

Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas secinājumiem, ka faktiski servitūta nodibināšana tiek lūgta nejaušam gadījumam nevis ar savām pastāvīgām īpašībām.

Prasībā un apelācijas sūdzībā prasītājs norāda, ka lūdz nodibināt servitūtu, kura mērķis ir saistīts tikai un vienīgi ar apdraudējuma novēršanu viesnīcas apmeklētājiem, t.i. nodibināt servitūtu uz kāpņu telpu kā evakuācijas izeju, ka nekustamā īpašuma funkcijas- viesnīcas- darbības nodrošināšanai nepieciešamas divas evakuācijas izejas, lūdz nodibināt servitūtu ar nosacījumu- uz laiku, kad kāpņu telpa nepieciešama evakuācijas izejas vajadzībām viesnīcas funkciju nodrošināšanai.

No minētā secināms, ka prasītājs vēlas nodibināt servitūtu- lietot svešu lietu- savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai, t.i. prasītājam piederošo ēku var lietot bez minētā servitūta nodibināšanas un lietošanas.

Servitūts nav nodibināms, lai padarītu ērtāku un vieglāku piekļuvi īpašumam, jo, atbilstoši Civillikuma 1139.pantam servitūta izlietotājam servitūta tiesība jāizlieto taisnprātīgi, saudzējot pie tam pēc iespējas cita īpašuma tiesību. Atbilstoši Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 9.janvāra spriedumā lietā Nr.SKC-8 dotajam minētās tiesību normas iztulkojumam, servitūta tiesība jāizmanto tā, lai kalpojošā īpašuma īpašnieka tiesības uz savu lietu tiktu ierobežotas tikai tiktāl, ciktāl šāds ierobežojums ir absolūti nepieciešams.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta un Civillietu tiesu palātas tiesnešu kopsēdes 2006.gada 22.decembra lēmumā "Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūtu tiesībām", norādīts, ka "… Servitūts nodibināms, ja tā ir nepieciešamība valdošā īpašuma labumam (Civillikuma 1135.pants), bet ne lai radītu zināmas ērtības vai labierīcības valdošā nekustamā īpašuma īpašniekiem".

Atbildētājs lietā ir iesniedzis Projektētāja SIA "Arhitekts Muižzemnieks" 2015.gada 15.jūnija viesnīcas /adrese/, kāpņu atjaunošanas projektu, ka ēkā viesnīcā Kaļķu 28, Rīgā - ir iespējas sakārtot telpu plānojumu un ugunsdrošības risinājumus atbilstoši Latvijas būvnormatīviem un citiem normatīvajiem aktiem. Projekts ir izstrādāts balstoties uz 1) Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumiem Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi"; 2) Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumiem Nr.529 "Ēku būvnoteikumi"; 3) Latvijas Būvnormatīva 208- 08 "Publiskas ēkas un būves"; 4) Latvijas Būvnormatīva 201-10 "Būvju ugunsdrošība" un 5) ņemot vērā secinājumus, kas iegūti, apskatot atjaunojamo objektu dabā. Projekta priekšlikums paredz, ka ēkai /adrese/, ir iespējams izveidot 2 (divas) evakuācijas kāpnes ar izejām uz āru zemes līmenī.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotību. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotību.

Prasītāja nav iesniegusi pierādījumus apgalvojumiem, ka otru evakuācijas izeju pašam prasītājam nav iespējams izveidot savā īpašumā neapgrūtinot svešu īpašumu.

Līdz ar ko, atbilstoši pirmās instances tiesas atzītajam, lietā nav nodibināta absolūta nepieciešamība nodibināt servitūtu nekustamajam īpašumam /adrese/, par labu nekustamajam īpašumam /adrese/, attiecībā uz kāpņu telpu kā evakuācijas izeju, nav nepieciešams nodibināt ēkas reālservitūtu – attiecībā uz kāpņu telpu kā evakuācijas izeju, ja pastāv iespēja valdošajā nekustamajā īpašumā izveidot divas evakuācijas kāpnes.

[8.] Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka apelācijas sūdzības motīviem pirmās instances tiesa jau devusi pamatotu vērtējumu, pareizi konstatējusi faktiskos un tiesiskos apstākļus, piemērojusi tiem atbilstošas tiesību normas un pamatoti prasību noraidījusi.

Apelācijas instances tiesā netika konstatēti tādi apstākļi un pierādījumi, kas būtu par pamatu pretēju secinājumu, kā pārsūdzētajā spriedumā, izdarīšanai.

[9.] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, ja prasību noraida, atstāj bez izskatīšanas vai ja prasītājs atsakās no prasības, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 42.panta otrajai daļai, no sabiedrības "Benkons" valsts labā piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 15,64 EUR.

[10.] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu labprātīgas izpildes termiņš nosakāms 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

R e z o l u t ī v ā d a ļ a

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 431. - 434.pantu, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

n o s p r i e d a:

sabiedrības "Benkons" prasību pret /pers. D/ un /pers. E/ nodibināt servitūtu nekustamajam īpašumam /adrese/, par labu nekustamajam īpašumam /adrese/, attiecībā uz kāpņu telpu kā evakuācijas izeju, nodrošināt nepārtrauktu un netraucētu piekļūšanu, ierakstīt servitūtu nekustamā īpašuma /adrese/, zemesgrāmatā- pilnīgi noraidīt.

Piedzīt no sabiedrības "Benkons", Azerbaidžānas Republikas nodokļu maksātāja Nr.1501291941, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 15,64 EUR (piecpadsmit *euro* un 64 *centi*) valsts ienākumos.

Noteikt termiņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi iemaksājami bankas kontā: saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konta Nr. LV51TREL2190458019000. Iemaksas mērķis: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kā arī dati lietas identificēšanai.

Samaksu apliecinošs dokuments iesniedzams Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Civillietu departamentam 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas datuma kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā.

Pilns spriedums sastādīts 2017.gada 3.novembrī.

Tiesnese:	/paraksts/	I.Ozola
Tiesnese	/paraksts/	S.Beļajeva
Tiesnesis	/paraksts/	A.Dundurs