Lietas arhīva Nr. CA-0458-18/28
ECLI:LV:RAT:2018:0629.C28296916.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2018.gada 29.jūnijā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija
šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis Gvido Ungurs,
tiesnese Ilze Ošiņa
tiesnese Gunta Ozoliņa
ar tiesas sēdes sekretāri Ullu Ābolu,
piedaloties prasītājas dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" pārstāvēm /pers. A/ un /pers. B/ un atbildētāja /pers. C/ pārstāvei advokātei Zitai Zaharenko,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" prasībā pret /pers. C/ par parāda piedziņu un pienākumu uzlikšanu sakarā ar dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" un /pers. C/ apelācijas sūdzībām par Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2017.gada 23.augusta spriedumu.

Aprakstošā daļa

2016.gada 1.jūlijā dzīvokļu īpašnieku biedrība „Anniņmuižas iela 7" cēlusi tiesā prasību pret /pers. C/ par parāda piedziņu un pienākuma uzlikšanu, vēlāk to grozot un, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu, 13.panta pirmo un otro daļu, 16.panta pirmo un trešo daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta otro un piekto daļu, Civillikuma 864., 994., 1067., 1068., 1071., 1652., 1828.pantu, Zemesgrāmatu likuma 1., 4., 57.pantu, Notariāta likuma 65. un 66.pantu, lūdzot tiesu:

1) piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai parādu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanas izdevumiem, komunāliem maksājumiem un papildus pakalpojumiem 3275,67 *euro* par periodu no 2016.gada marta līdz 2017.gada februārim (ieskaitot);

2) noteikt prasītājai tiesības saņemt likumiskos sešus procentus gadā līdz pilnai sprieduma izpildei (izsoles dienai);

3) piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai tiesas izdevumus 441,61 *euro* – samaksāto valsts nodevu 436,91 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 *euro*;

4) uzlikt par pienākumu atbildētājam dot piekrišanu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku biedrībai „Anniņmuižas iela 7" kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/ (kadastra numurs /numurs A/), kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā;

5) uzlikt par pienākumu atbildētājam nodrošināt prasītājas noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam – neapdzīvojamai telpai Nr./adrese/, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Prasības pieteikumā un tā grozījumos norādīts, ka 2013.gada 14.maijā atbildētājam zemesgrāmatā ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz neapdzīvojamo telpu Nrun pie tās piederošajām 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese/. Minētās daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanai nodibināta dzīvokļu īpašnieku biedrība „Anniņmuižas iela 7", kura, rīkojoties dzīvokļu īpašnieku vārdā un uzdevumā, 2013.gada 31.maijā noslēgusi šīs dzīvojamās mājas un zemes gabala daļas pārvaldīšanas līgumu ar AS „Hausmaster" (pirms reorganizācijas – SIA „Hausmaster").

Tāpat prasītāja norāda, ka 2015.gada 10.jūlijā starp SIA „Hausmaster", prasītāju un atbildētāju tikusi noslēgta vienošanās par parāda apmaksu, kurā puses noteikušas pārvaldīšanas atlīdzības un komunālo pakalpojumu aprēķināšanas kārtību atbildētājam piederošajai neapdzīvojamajai telpai un atbildētājs apņēmies apmaksāt parādu par periodu no 2014.gada decembra līdz 2015.gada jūnijam (ieskaitot) 833,85 *euro* līdz neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, pirkuma līguma parakstīšanas dienai. Puses arī vienojušās, ka pēc pārrēķina veikšanas, sākot ar 2015.gada jūliju aprēķins par šai neapdzīvojamai telpai sniegtajiem apsaimniekošanas, komunālajiem un papildus pakalpojumiem rēķinos tiks iekļauts atbilstoši šīs vienošanās 1.punktā noteiktajai pārvaldīšanas atlīdzības un komunālo pakalpojumu aprēķināšanas kārtībai. Tāpat, parakstot vienošanos, atbildētājs apliecinājis, ka viņam ir saistoši 2013.gada 31.maijā starp prasītāju un AS „Hausmaster" noslēgtā dzīvojamās mājas un zemes gabala daļas pārvaldīšanas līguma noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar prasītājas valdes 2015.gada 30.jūnija lēmumu.

Prasītāja arī norāda, ka 2015.gada 10.jūlijā starp pusēm noslēgts pirkuma līgums, ar kuru atbildētājs atsavinājis prasītājai 470/3450 domājamās daļas no neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, atbilstoši iegādātajām domājamām daļām nododot prasītājas īpašumā koridoru 47 m^2 platībā. Taču uz prasības pieteikuma sagatavošanas dienu atbildētājs joprojām nebija apmaksājis 2015.gada 10.jūlija vienošanā norādīto parādu pilnā apmērā, kā arī neesot pildījis 2013.gada 31.maija dzīvojamās mājas un zemes gabala daļas pārvaldīšanas līgumā noteikto pienākumu apmaksāt arī tekošos šajā līgumā paredzētos maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem, īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem. Atbildētāja parāds par laika periodu no 2016.gada marta līdz 2017.gada februārim (ieskaitot) esot pieaudzis līdz 3275,67 *euro*.

Tāpat prasības pieteikumā norādīts, ka atbildētājs esot jau piektais neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, īpašnieks. Pēc ierakstiem zemesgrāmatā esot konstatējams, ka iepriekšējie īpašnieki pirkuma līgumos un nostiprinājuma lūgumos nav norādījuši īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes domājamās daļas, līdz ar ko zemesgrāmatā neesot veikts ieraksts atbilstoši īpašuma faktiskajam sastāvam.

Prasītāja norāda, ka neapdzīvojamā telpa Nr pieder pusēm domājamās daļās, līdz ar ko, lai puses nostiprinātu īpašuma tiesības uz zemi zemesgrāmatā, nepieciešama abu kopīpašnieku piekrišana šādu darbību veikšanai – notariāls akts (nostiprinājuma lūgums), ko prasītāja 2016.gada 7.martā esot iesniegusi Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļā, taču 2016.gada 18.martā saņēmusi paziņojumu, ka cita starpā nepieciešams iesniegt iztrūkstošo atbildētāja notariāli apliecināto piekrišanu zemes gabala domājamo daļu pievienošanai. Atbildētājs neesot ieradies pie notāra un neesot parakstījis atbilstošu nostiprinājuma lūgumu. Līdz ar ko prasītājai esot liegta iespēja normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā veikt

kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes ierakstīšanu zemesgrāmatā, kā arī atbilstoši normatīvajos aktos noteiktai kārtībai veikt norēķinus par nekustamā īpašuma nodokli.

Tāpat prasītāja norāda, ka vairākkārt lūgusi atbildētājam nodrošināt piekļuvi viņa īpašumā esošajai neapdzīvojamai telpai Nr lai veiktu tajā esošo elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu, taču atbildētājs atbildi pēc būtības prasītājai neesot sniedzis un šādu iespēju neesot nodrošinājis. 2016.gada 21.septembra atbildes vēstulē atbildētājs, atsaucoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta pirmo daļu, norādījis, ka inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvvadiem esot vērtējami kā viņa īpašums un kā situācijas risinājumu piedāvājis izmantot vienu no šādiem variantiem - inženiertīklus un inženierkomunikācijas pārvietot uz prasītājai piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu; izpirkt telpas daļu, kuru skar inženiertīkli un inženierkomunikācijas, samazinot atbildētāja domājamo daļu un palielinot prasītājas domājamo daļu, noslēdzot atbilstošu pirkuma līgumu un nosakot koplietošanas kārtību; noslēgt līgumu par telpu daļas nomu attiecīgajai nekustamā īpašuma daļai, nodrošinot iespēju prasītājai izmantot atbildētājam piederošo nekustamo īpašumu par atlīdzību, lai realizētu prasītājai nepieciešamās darbības.

Prasītāja uzskata, ka saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto atbildētājam ir pienākums nodrošināt arī atsevišķā īpašuma apsekošanu. Turklāt prasītājas rīcībā neesot informācijas par to, ka atbildētāja īpašumā būtu uzstādītas komunālo pakalpojumu uzskaites mēriekārtas, proti, elektrības un ūdens skaitītāji, lai gan neapdzīvojamā telpā Nr./adrese/, tiekot patērēta gan elektroenerģija, gan ūdens. Līdz ar ko prasītājai pastāvot bažas, ka atbildētāja lietoto elektrību un ūdeni apmaksā pārējie dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki.

Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2017.gada 23.augusta spriedumu dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" prasība pret /pers. C/ par parāda piedziņu un pienākumu uzlikšanu apmierināta daļēji, piedzenot no atbildētāja par labu prasītājai parādu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanas izdevumiem, komunāliem maksājumiem un papildus pakalpojumiem par periodu no 2016.gada marta līdz 2017.februārim (ieskaitot) 997,32 *euro* un tiesas izdevumus 225,44 *euro*, kopā 1222,76 *euro*, nosakot prasītājai tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja likumiskos sešus procentus gadā no parāda pamatsummas. Tāpat atbildētājam uzlikts par pienākumu viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nodrošināt prasītājas noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam – neapdzīvojamai telpai Nr, /adrese/, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Savukārt prasītājas prasība daļā par parāda 2278,35 *euro* apmērā piedziņu un par pienākuma uzlikšanu atbildētājam dot piekrišanu prasītājai kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā noraidīta.

Pirmās instances tiesa nodibinājusi, ka saskaņā ar 2013.gada 2.maijā starp prasītāju un /pers. D/ noslēgto pirkuma līgumu atbildētājs bija ieguvis īpašuma tiesības uz neapdzīvojamo telpu Nr ar kopējo platību 345 m^2 un pie tās piederošajām 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese/.

Tāpat pirmās instances tiesa nodibinājusi, ka 2015.gada 10.jūlijā starp atbildētāju kā pārdevēju un prasītāju kā pircēju ir noslēgts pirkuma līgums, ar kuru atbildētājs atsavinājis prasītājai 470/3450 domājamās daļas no minētās atbildētāja īpašumā esošās neapdzīvojamās telpas un pie tās piederošajām kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, un 2015.gada 23.oktobrī prasītājas īpašuma tiesības uz 470/3450 domājamām daļām no neapdzīvojamās telpas Nr un pie tās piederošajām 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese/, nostiprinātas zemesgrāmatā.

Pirmās instances tiesa arī konstatējusi, ka atbildētājam zemesgrāmatā nav bijušas un nav reģistrētas īpašuma tiesības uz domājamo daļu no zemes, tādējādi secinājusi, ka viņš nemaz nevar dot piekrišanu prasītājai kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un tādēļ ir noraidāms prasītājas prasījums par pienākuma uzlikšanu dot piekrišanu prasītājas domājamo daļu no zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Tāpat pirmās instances tiesa konstatējusi, ka 2015.gada 10.jūlijā starp SIA „Hausmaster", atbildētāju un prasītāju ir noslēgta vienošanās par parāda apmaksu, kurā puses vienojušās noteikt šādu pārvaldīšanas atlīdzības un komunālo pakalpojumu aprēķināšanas kārtību neapdzīvojamai telpai Nr: apsaimniekošanas maksu 0,15 *euro*/m^2 par 298 m^2, fiksēto apsaimniekošanas maksu 5 *euro* mēnesī, maksājumus uzkrājumu fondā 0,035 *euro*/m^2 par periodu no 2014.gada 1.decembra līdz 2015.gada 31.decembrim un 0,03 *euro*/m^2, sākot ar 2016.gada 1.janvāri, maksājumus īpašuma remonta uzkrājumu fondā 0,015 *euro*/m^2, maksu par koplietošanas apkuri un karstā ūdens cirkulāciju 20 *euro* mēnesī, bet maksu par apkuri un elektroenerģiju saskaņā ar skaitītāju rādījumiem.

Pirmās instances tiesa secinājusi, ka šajā vienošanās nav paredzētas pušu tiesības vienpusējā kārtā atkāpties no līguma un neviena no pusēm nav arī paziņojusi par tās laušanu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi, atsaucoties uz Civillikuma 1587.pantu un 1588.pantu, tiesa atzinusi, ka minētā vienošanās un tajā noteiktie pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu tarifi un maksas ir spēkā.

Ievērojot minēto un 2015.gada 10.jūlija vienošanā noteiktos pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu tarifus un maksas, pirmās instances tiesa aprēķinājusi, ka saskaņā ar vienošanos atbildētājam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanas izdevumiem, komunāliem maksājumiem un papildus pakalpojumiem ir jāmaksā katru mēnesi 83,11 *euro*, bet par strīdus laika periodu no 2016.gada marta līdz 2017.gada februārim (ieskaitot) kopējais parāds ir 997,32 *euro*.

Atsaucoties uz Civillikuma 1838.pantu, pirmās instances tiesa norādījusi, ka tai nav pamata apšaubīt, ka pēc prasības iesniegšanas tiesā un līdz lietas izskatīšanas dienai parāds nav dzēsts, līdz ar ko atzinusi, ka pastāv tiesisks pamats piedzīt no atbildētāja kā no nedzīvojamās telpas īpašnieka prasītājas labā parādu par dzīvojamās ēkas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumiem un saņemtajiem pakalpojumiem 997,32 *euro* apmērā, bet prasība daļā par 2278,35 *euro* piedziņu ir noraidāma.

Savukārt, izvērtējot prasītājas prasījumu uzlikt par pienākumu atbildētājam nodrošināt prasītājas noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam – neapdzīvojamai telpai Nr./adrese/, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu, pirmās instances tiesa, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 7.punktu, atzinusi, ka atbildētājam, kura tiesības, pienākumi un atbildība pielīdzināmi dzīvokļa īpašnieka tiesībām, pienākumiem un atbildībai, ir ar likumu noteikts pienākums nodrošināt pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi savam atsevišķajam īpašumam, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Tā kā lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētājs būtu pildījis tam ar likumu uzlikto pienākumu, pirmās instances tiesa uzskatījusi, ka šajā daļā prasītājas prasījums par pienākuma uzlikšanu atbildētājam ir apmierināms un saskaņā ar Civilprocesa likuma 197.panta pirmo daļu atbildētājam nosakāms pienākums viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nodrošināt pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam – neapdzīvojamai telpai Nr /adrese/, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu iesniegusi prasītāja dzīvokļu īpašnieku biedrība „Anniņmuižas iela 7", pārsūdzot to prasības noraidītajā daļā, un proti, daļā ar kuru noraidīta tās prasība par parāda 2278,35 *euro* piedziņu un par pienākuma uzlikšanu atbildētājam dot piekrišanu prasītājai kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes īpašuma tiesību

nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka pirmās instances tiesa neesot pareizi interpretējusi tiesību normas un neesot devusi tām atbilstošu vērtējumu, kā arī neesot norādījusi pamatojumu prasības noraidīšanai daļā par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas, apsaimniekošanas izdevumu, komunālo un papildus pakalpojumu parāda 2278,35 *euro* piedziņu.

Prasītāja norāda, ka atbildētājam ir pienākums Dzīvokļa īpašuma likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktā kārtībā norēķināties par dzīvojamai mājai nodrošinātiem pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem, proti, nodrošināt finansējumu atbilstoši dzīvojamās mājas kopības pieņemtiem lēmumiem. Savukārt 2015.gada 10.jūlijā noslēgtā vienošanās esot spēkā tikai līdz parāda apmaksai, jo tās priekšmets bijis parāda nomaksa, līdz ar ko tā neesot attiecināma uz ilgāku laika posmu.

Tāpat prasītāja norāda, ka starp pusēm noslēgtā vienošanās esot pamatota ar prasītājas 2015.gada 30.jūnija valdes lēmumu par neapdzīvojamās telpas Nr īpašnieka saistībām pret prasītāju. Tā kā dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopība 2006.gada 19.jūnija sapulcē uzdevusi prasītājai veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības, proti, kopība faktiski Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta izpratnē esot pilnvarojusi prasītāju pārstāvēt tās intereses, un dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpst arī atbildētājs, tad pēdējam esot saistoši visi prasītājas lēmumi, tajā skaitā par pārvaldīšanas maksas noteikšanu un pārvaldnieka izvēlēšanos. Savukārt pirmās instances tiesa prasītājas ieskatā neesot pamatojusi, kādēļ 2016.gada 27.maija prasītājas kā mājas pārvaldnieka valdes sapulcē pieņemtais lēmums par tieši tāda paša aprēķina, kā visiem pārējiem dzīvokļu īpašniekiem, piemērošanu atbildētājam no 2016.gada 1.jūnija nav viņam saistošs, vēl jo vairāk tādēļ, ka mājas pārvaldniece ir prasītāja, bet AS „Hausmaster" tikai apakšuzņēmēja, kas nodrošina atsevišķus pakalpojumus.

Prasītāja uzskata, ka pirmās instances tiesa neesot paskaidrojusi parāda aprēķinu prasības apmierinātajā daļā par 997,32 *euro*, kā arī to, kāpēc prasība ir noraidīta daļā par atbildētāja izmantotajiem pakalpojumiem – elektrība, ūdens, kuru apmaksa izrietot no Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta un dzīvojamās mājas un zemesgabala daļas pārvaldīšanas līguma 4.5.punkta. Prasītāja arī norāda, ka kopš 2016.gada 27.maija saskaņā ar prasītājas valdes sapulcē pieņemto lēmumu rēķinos par pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem atbildētājam esot iekļauti aprēķini par Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.pantā noteiktām obligātām pārvaldīšanas darbībām, proti, dzīvojamās mājas uzturēšanu, siltumenerģiju, dabasgāzes piegādi, elektroenerģijas patēriņu, ūdens patēriņu un citiem komunālajiem pakalpojumiem.

Tāpat apelācijas sūdzībā norādīts, ka ēku (būvju) nekustamajam īpašumam – daudzdzīvokļu mājai /adrese/, 2006.gada 12.decembrī tika pievienots zemes gabals /adrese/, 1815 m^2 platībā un zemes gabals /adrese/, 1312 m^2 platībā. Tādējādi zemes kopplatība pēc pievienošanas ir 3127 m^2.

Prasītāja arī norāda, ka nekustamais īpašums /adrese/, sākotnēji piederēja SIA „Baltijas Remontu Grupa", proti, tai piederēja gan zemes gabals, gan uz tā uzbūvētā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Līdz ar to, pārdodot nekustamo īpašumu, SIA „Baltijas Remontu Grupa" esot pārdevusi gan domājamās daļas no dzīvojamās mājas, gan domājamās daļas no īpašumā esošās zemes, jo tās ir savstarpēji saistītas. Pakāpeniskas atsavināšanas rezultātā SIA „Baltijas Remontu Grupa" daļa īpašumā ir samazinājusies. Arī ar Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2011.gada 9.septembra lēmumu lietā Nr.C31429811 nolemts apstiprināt nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr un pie tās piederošo 3450/55826 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala /adrese/. 2011.gada 28.aprīļa izsoles aktu un šis nolēmums stājies likumīgā spēkā 2011.gada 20.septembrī.

Ievērojot minēto, prasītāja uzskata, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 3.punktā un Civillikuma 968.pantā noteiktais netieši norāda uz to, ka atbildētājs ir iegādājies ne tikai neapdzīvojamo telpu Nrun kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, jo tiesiski neesot iespējama situācija, kad šī neapdzīvojamā telpa, kas šobrīd ir pušu kopīpašums, paliek bez piekrītošajām zemes gabala domājamām daļām.

Prasītāja norāda, ka pirmās instances tiesa neesot ņēmusi vērā arī prasītājai izsniegto nostiprinājuma lūgumu, kas ir notariāls akts un par kura sagatavošanu atbilstoši Notariāta likuma 40.pantam notārs ir uzņēmies pilnu atbildību. Tāpat tiesa neesot vērtējusi to, ka citi dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki, pastāvot identiskai situācijai, īpašuma tiesības uz domājamām daļām no kopīpašumā esošās zemes ir nostiprinājuši zemesgrāmatā.

Apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu iesniedzis arī atbildētājs /pers. C/, pārsūdzot to daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nodrošināt prasītājas noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam – neapdzīvojamai telpai Nr./adrese/, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu, kā arī daļā par tiesas izdevumu – valsts nodevas 71,14 *euro*, piedziņu.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka prasītājas apgalvojumi, ka atbildētājs liedz tai veikt neapdzīvojamajā telpā Nr esošo elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu, neatbilstot patiesībai, jo visos gadījumos, izņemot 2016.gada 7.jūniju, kad atbildētājs neesot saņēmis vēstuli, atbildētājs to esot nodrošinājis. Minēto pierādot arī apstāklis, ka kopš dzīvojamās mājas un zemes gabala daļas pārvaldīšanas līguma noslēgšanas 2013.gada 31.maijā prasītāja neesot cēlusi nekādus iebildumus par piekļuvi neapdzīvojamajām telpām.

Atbildētāja ieskatā pirmās instances tiesa pretēji Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 5.punktā un 129.panta otrās daļas 3.punktā noteiktajam nepamatoti uzlikusi atbildētājam pienākumu pierādīt to, ka viņš ir nodrošinājis piekļuvi prasītājas noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi neapdzīvojamai telpai, jo tiesai vispirms jāpārbauda prasītāja aizskāruma esamība un pierādīšanas pienākums vispirms gulstas uz prasītāju, kurš vēršas tiesā ar lūgumu aizsargāt aizskartās tiesības. Līdz ar ko atbildētājs uzskata, ka prasītājai ir jānodrošina pierādījumi, kuri apliecina tās aizskāruma esamību, taču tā neesot izmantojusi nevienu no Civilprocesa likuma 17.nodaļā uzskaitītajiem pierādīšanas līdzekļiem, lai pierādītu izpildes pienākuma iestāšanos. Tādēļ prasības pieteikums daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam nodrošināt piekļuvi neapdzīvojamai telpai Nrneesot pamatots.

Tāpat atbildētājs norāda, ka pirmās instances tiesa neesot ņēmusi vērā un neesot vērtējusi atbildētāja pārstāves tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus un iesniegtos pierādījumus par to, ka prasītājai bijusi izbūvēta atsevišķa ieeja neapdzīvojamā telpā, kur atrodas elektroenerģijas un ūdens padeves komunikācijas, ko apliecinot lietā esošais tiesu izpildītāja Mika Kozlovska 2016.gada 1.decembra akts Nr.146. Prasītāja nezināmu iemeslu dēļ pati esot aizsitusi minēto ieeju, pēc kā tā pastāvīgi vēršoties pie atbildētāja ar lūgumiem nodrošināt piekļuvi neapdzīvojamās telpās esošajām komunikācijām.

Apelācijas sūdzībā arī norādīts, ka 2015.gada 10.jūlija pirkuma līgums par 470/3450 domājamo daļu no nedzīvojamās telpas pārdošanu prasītājai tici noslēgts ar jau minēto mērķi – lai atbildētājs varētu netraucēti lietot savu īpašumu, savukārt prasītāja jebkurā tai ērtā laikā varētu piekļūt komunikācijām, neesot caur atbildētāja atsevišķām ieejas durvīm un nešķērsojot visu atbildētāja nekustamo īpašumu, kur atrodas atbildētāja personīgās mantas.

Tāpat atbildētājs norāda, ka papildus rakstveida iesniegumiem prasītājas pārstāvji regulāri iepriekš nesaskaņoti vairākas reizes nedēļā ierodoties pie atbildētāja – klauvējot neapdzīvojamās telpas durvīs vai zvanot uz atbildētāja mobilo tālruni, norādot, ka viņi ir ieradušies, lai apsekotu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikācijas, un atbildētājam nekavējoties jānodrošina piekļuve tām. Atbildētāja ieskatā Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 7.punkts neparedz atbildētāja pienākumu šādu apsekošanu nodrošināt nepārtraukti – vairākas reizes nedēļā.

Atbildētājs norāda, ka arī visas komunikācijas (tajā skaitā elektroenerģijas un ūdens padeves komunikācijas), kas atrodas viņa īpašumā atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta otrās daļas 2.punktam esot atbildētāja īpašums. Līdz ar ko tiesai, nosakot atbildētājam pienākumu nodrošināt prasītājas noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam – neapdzīvojamai telpai Nr, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens

padeves komunikāciju apsekošanu, bijis jāņem vērā arī Civillikuma 927. un 928.pants, jo neesot pieļaujams, ka atbildētāja tiesības netraucēti lietot savu īpašumu tiek ierobežotas ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 7.punktu, neesot reģistrētiem nekādiem apgrūtinājumiem vai servitūtiem, kā arī neesot pieļaujama situācija, ka prasītājas pilnvarotie speciālisti var ierasties atbildētāja īpašumā vairākas reizes nedēļā.

Prasītāja dzīvokļu īpašnieku biedrība „Anniņmuižas iela 7" rakstveida paskaidrojumos par atbildētāja /pers. C/ apelācijas sūdzību norāda, ka atbildētāja apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

Prasītāja norāda, ka atbildētājam esot jāņem vērā, ka viņa īpašumā esošā neapdzīvojamā telpa kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi.

Tāpat prasītāja uzskata, ka tiesiskās attiecības starp dzīvokļa īpašnieku un pārvaldnieku regulē speciālās tiesību normas – Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un Dzīvokļa īpašuma likums, tādējādi vispārējās tiesību normas (Civillikuma normas) ir piemērojamas tiktāl, ciktāl tās nav pretrunā ar speciālajām tiesību normām. Līdz ar to neesot pamatota atbildētāja norāde par to, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 7.punkts neparedz atbildētāja pienākumu nodrošināt apsekošanu nepārtraukti vairākas reizes nedēļā, tieši pretēji, piekļuve pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem likumā noteiktā kārtībā esot jānodrošina pēc nepieciešamības, jo īpašumā veicamās pārvaldnieka pilnvaroto speciālistu darbības ir saistītas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanu un normālu funkcionēšanu.

Atbildētājs /pers. C/ rakstveida paskaidrojumos par prasītājas dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" apelācijas sūdzību norāda, ka neatzīst prasītājas apelācijas sūdzību.

Atbildētājs norāda, ka viņam piederošās 298/345 domājamās daļas no neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, faktiski ir pagrabs, kam ir atsevišķa ar dzīvojamo māju nesaistīta ieeja. Šajā neapdzīvojamā telpā nav lifta (lifts līdz pagrabstāvam nekursē), kā arī atbildētājs neizmantojot dzīvojamās mājas koplietošanas telpas, koplietošanas elektrību un/vai citus dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas telpas un/vai koplietošanas pakalpojumus. Minētā iemesla dēļ 2015.gada 10.jūlijā starp SIA „Hausmaster", prasītāju un atbildētāju tika noslēgta vienošanās par parāda apmaksu, ar kuru tikuši panākti godīgi un faktiskajiem apstākļiem atbilstoši apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu tarifi. Turklāt uz vienošanās noslēgšanas dienu parāds bija izveidojies tieši tā iemesla dēļ, ka atbildētājs nepiekrita maksāt nesamērīgus un neproporcionālus rēķinus par pārvaldīšanu un komunāliem pakalpojumiem, kurus nesaņēma.

Atbildētājs arī norāda, ka prasītājas lietā iesniegtajos rēķinos un aprēķinos nepamatoti iekļauti tarifi un maksas, kas ir pretrunā ar iepriekš minētajā vienošanā noteiktajiem tarifiem un maksām, turklāt tajos nepamatoti iekļautas tādas pozīcijas kā koplietošanas elektrība, elektrība liftā, lifta apkalpošana, uzkrājumu fondi 100 procentu apmērā, jo atbildētājs šādus pakalpojumus neizmantojot un nesaņemot. Pretēji prasītājas apelācijas sūdzībā norādītajam, vienošanās saskaņā tās 6.punktu esot noslēgta ne tikai par parāda samaksu, bet arī par atbildētājam turpmāk piemērojamiem apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu tarifiem. Savukārt vienošanās 4.punkts nepārprotami nosakot to, ka vienošanās 1.punktā noteiktie tarifi piemērojami, sākot ar 2015.gada jūliju. Vienošanā neesot paredzētas pušu tiesības vienpusējā kārtībā no tās atkāpties, kā arī neviena no pusēm neesot paziņojusi atbildētājam par tās laušanu, pamatojoties uz likumu.

Tāpat atbildētājs uzskata, ka pirmās instances tiesa pareizi spriedumā konstatējusi, ka atbildētājam zemesgrāmatā nav bijušas un nav reģistrētas īpašuma tiesības uz domājamo daļu no zemes, secīgi, viņš nevar dot piekrišanu prasītājas kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā. Turklāt atbildētājam neesot saprotams, kādas prasītājas tiesības viņš ir aizskāris, lai prasītājai būtu pamats vērsties pret viņu tiesā un lūgt uzlikt par pienākumu parakstīt prasībai pievienotos nostiprinājuma lūgumus. Prasītāja pamatojusi savu prasību ar bažām par iespējamām atkārtotām izsolēm, kuras nekādā mērā neattiecoties uz atbildētāju. Atbildētāja ieskatā radusies situācija ir risināma nevis tiesvedības ceļā, bet visu iesaistīto personu pārrunu ceļā un citās valsts institūcijās.

Apelācijas instances tiesas sēdē prasītājas dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" pārstāves /pers. A/ un /pers. B/ apelācijas sūdzību un prasību uzturēja uz tajās norādīto motīvu un apstākļu pamata, atbildētāja apelācijas sūdzību neatzina.

Atbildētāja/pers. C/ pārstāve advokāte Zita Zaharenko apelācijas instances tiesas sēdē apelācijas sūdzību uzturēja uz tajā norādīto motīvu, bet prasītājas apelācijas sūdzību un prasību neatzina.

Motīvu daļa

Civillietu tiesas kolēģija, noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, izvērtējusi apelācijas sūdzību motīvus, pārbaudījusi un novērtējusi lietai pievienotos rakstveida pierādījumus, uzskata, ka prasītājas prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu un 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, un nepārbauda pirmās instances tiesas konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Pirmās instances tiesas spriedums daļā, ar kuru apmierināta dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" prasība pret /pers. C/ par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu un saņemto pakalpojumu parāda 997,32 *euro* piedziņu, nav pārsūdzēts un ir stājies likumīgā spēkā.

Tādējādi apelācijas instancē izskatāma prasītājas prasība tikai daļā par parāda 2278,35 *euro* piedziņu un par pienākuma uzlikšanu atbildētājam dot piekrišanu prasītājai kopīpašumā esošās neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, kopīpašumā esošo 470/3450 domājamo daļu no zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kā arī pienākuma uzlikšanu atbildētājam nodrošināt prasītājas noteiktā pārvaldnieka pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi atsevišķajam īpašumam – neapdzīvojamai telpai Nr./adrese/, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu sakarā ar pušu iesniegtajām apelācijas sūdzībām.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 432.panta piektajai daļai apelācijas instances tiesas sprieduma motīvu daļā norāda šā likuma 193.panta piektajā daļā minētos apstākļus, kā arī motivē attieksmi pret pirmās instances tiesas spriedumu. 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. Šādā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams un atbilstoši Civilprocesa likuma 432.panta piektajai daļai Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā paustajai motivācijai, līdz ar ko atkārtoti tos pašus apsvērumus nenorāda, izņemot daļā par tiesas izdevumu piedziņu.

Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka apelācijas sūdzībās norādītie argumenti neatspēko pirmās instances tiesas spriedumā izdarītos secinājumus un nedod pamatu ne apmierināt prasību daļā par parāda 2278,35 *euro* piedziņu un pienākuma uzlikšanu atbildētājam dot piekrišanu prasītājai zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, ne noraidīt prasību daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam nodrošināt iespēju pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem iespēju apsekot atsevišķo īpašumu šādu apsvērumu dēļ.

Apelācijas sūdzībās netiek apstrīdēts fakts, ka atbildētājam, pamatojoties uz 2013.gada 2.maija pirkuma līgumu, kopš 2013.gada 14.maija bija

nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – neapdzīvojamo telpu Nr un pie tās piederošām kopīpašuma 3450/55826 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese/ *(lietas 1.sējuma 25.-26., 172.lapa)*, kuras pārvaldīšanas funkcijas veic dzīvokļu īpašnieku biedrība „Anniņmuižas iela 7".

2015.gada 10.jūlijā starp atbildētāju kā pārdevēju un prasītāju kā pircēju ir noslēgts pirkuma līgums, ar kuru atbildētājs atsavinājis dzīvokļu īpašnieku biedrībai „Anniņmuižas iela 7" 470/3450 domājamās daļas no minētās atbildētāja īpašumā esošās neapdzīvojamās telpas un pie tās piederošajām kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas. 2015.gada 23.oktobrī prasītājas īpašuma tiesības uz 470/3450 domājamām daļām no neapdzīvojamās telpas Nr un pie tās piederošajām 3450/55826 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas /adrese/, nostiprinātas zemesgrāmatā, izdarot arī atzīmes, ka prasītājas lietošanā pāriet 47 m^2 no šīs neapdzīvojamās telpas, bet atbildētāja lietošanā – 298 m^2 *(lietas 1.sējuma 25.-26., 37.-41.lapa)*.

Tāpat lietā netiek apstrīdēti fakti, ka atbildētājs nav dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" biedrs un ka 2015.gada 10.jūlijā starp AS „Hausmaster" (pirms reorganizācijas – SIA „Hausmaster"), atbildētāju un prasītāju ir noslēgta vienošanās par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu un saņemto pakalpojumu parāda apmaksu, kurā puses ir vienojušās arī par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu un citu pakalpojumu maksas noteikšanas un maksāšanas kārtību *(lietas 1.sējuma 36.lapa)*.

Iepriekš minētās vienošanās saturam neatbilst prasītājas apelācijas sūdzībā paustais apgalvojums, ka šī vienošanās un tajā noteiktā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu maksāšanas kārtība attiecās tikai uz parādu, kas bija jau izveidojies līdz 2015.gada 10.jūlijam. Pretēji prasītājas apgalvotajam, ka šī kārtība neesot attiecināma uz ilgāku laika posmu, vienošanās 4.punktā puses ir pietiekami skaidri izteikušas savu gribu, ka arī pēc pārrēķina veikšanas, sākot ar 2015.gada jūliju, tas ir, arī pēc pirkuma līguma noslēgšanas starp pusēm, aprēķins par neapdzīvojamai telpai Nr./adrese/, sniegtajiem pārvaldīšanas un citiem pakalpojumiem atbildētājam rēķinos tiks iekļauts atbilstoši šīs vienošanās 1.punktā noteiktajai pārvaldīšanas izdevumu un citu pakalpojumu maksas aprēķināšanas kārtībai.

Pierādījumi tam, ka pēc pušu vienošanās noslēgšanas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopība būtu pieņēmusi lēmumu par citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību, vai arī pašas puses būtu par tādu vienojušās, lietā nav iesniegti.

Nav pamatota prasītājas atsaukšanās uz dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" valdes pieņemtajiem lēmumiem par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību *(lietas 2.sējuma 13., 16.-17., 19.-20.lapa)* un ar AS „Hausmaster" 2013.gada 31.maijā noslēgto dzīvojamās mājas un zemes gabala daļas pārvaldīšanas līgumu *(lietas 1.sējuma 28.-35.lapa, 2.sējuma 15., 21.lapa)*, jo pats pārvaldnieks nevar lemt par izmaiņām dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtībā.

Prasītājas apelācijas sūdzībā pēc būtības pareizi ir norādīts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, taču prasītāja nav ņēmusi vērā, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrā daļa paredz izņēmumus šādam pilnvarojumam un nosaka atsevišķus jautājumus, kuros vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu. Viens no jautājumiem, kurā dzīvokļu īpašnieku kopībai ir ekskluzīvas tiesības pieņemt lēmumu, ir tieši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtība (Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 9.punkts).

Arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta otrā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu, kurā ir norādāms pārvaldīšanas izdevumu apmērs, to noteikšanas un maksāšanas kārtība, slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Tā kā lietā nav iesniegti pierādījumi, ka dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopība būtu pieņēmusi lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtības maiņu vai ka pēc 2016.gada 1.jūnija būtu mainījies prasītājas tieši atbildētājam sniegto pārvaldīšanas un citu pakalpojumu apmērs, par ko neliecina arī apelācijas instances tiesā iesniegtie prasītājas ar atsevišķiem pakalpojumu sniedzējiem noslēgtie līgumi un tiem veiktie maksājumi *(lietas 2.sējuma 167.-211.lapa)*, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa pamatoti secinājusi, ka pusēm joprojām ir saistoša 2015.gada 10.jūlijā starp AS „Hausmaster", atbildētāju un prasītāju noslēgtā vienošanās.

Nav pamatoti arī prasītājas iebildumi, ka pirmās instances tiesa neesot paskaidrojusi parāda 997,32 *euro* aprēķinu prasības apmierinātajā daļā, jo, kā redzams pārsūdzētajā spriedumā, no atbildētāja piedzīto parāda summu veido 2015.gada 10.jūlija vienošanās 1.punktā nolīgtā ikmēneša pārvaldīšanas izdevumu un citu pakalpojumu maksa 83,11 *euro* par laika periodu no 2016.gada marta līdz 2017.gada februārim (ieskaitot), tas ir par 12 mēnešiem (83,11 *euro* x 12), kas atbilst arī pašas prasītājas līdz pat 2016.gada jūlijam atbildētājam izsniegtajiem rēķiniem *(lietas 1.sējuma 67.-71., 142.lapa)*.

Kā jau norādīts iepriekš, pierādījumi, ka pēc 2016.gada 1.jūnija atbildētājam sniegto pārvaldīšanas un citu pakalpojumu apmērs būtu mainījies, lietā nav iesniegti, tajā skaitā lietā nav sniegti arī pierādījumi par atbildētājam piegādāto elektrību vai ūdeni un tā daudzumu. Savukārt atbildētājs šādu un arī citu turpmākajos rēķinos norādīto pakalpojumu saņemšanu kategoriski noliedz.

Šādos apstākļos Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa pamatoti ir atsaukusies uz Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu, un prasītājas prasību daļā par 2278,35 *euro* piedziņu, ko veido starpība starp 2015.gada 10.jūlija vienošanā nolīgto un prasītājas atbildētājam par laika periodu no 2016.gada jūlija līdz 2017.gada februārim izsniegtajos rēķinos *(lietas 1.sējuma 143.-150.lapa)* norādīto ikmēneša pārvaldīšanas izdevumu un citu pakalpojumu maksu, noraidījusi.

Tāpat Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesa arī pareizi noraidījusi prasītājas prasību daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam dot piekrišanu prasītājai zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Kā jau norādīts iepriekš, atbildētājam, pamatojoties uz 2013.gada 2.maija pirkuma līgumu, 2013.gada 14.maijā zemesgrāmatā bija nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kura sastāvā bija tikai neapdzīvojamā telpa Nr un pie tās piederošās kopīpašuma 3450/55826 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas /adrese/. Ne līdz 2015.gada 10.jūlija pirkuma līguma noslēgšanai ar prasītāju, ne arī vēlāk atbildētājam nav zemesgrāmatā tikušas nostiprinātas īpašuma tiesības uz kādām domājamām daļām no zemes gabala /adrese/.

Saskaņā ar Civillikuma 994.panta pirmo daļu par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās, un atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/īpašuma tiesības uz 6070/55826 domājamām daļām zemes /adrese/, joprojām ir nostiprinātas AS „Baltijas remonta grupa". Tādējādi, kā to pareizi secinājusi pirmās instances tiesa, atbildētājs nemaz nevar dot piekrišanu prasītājai zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Prasītājas apelācijas sūdzībā norādītie apstākļi par ēkas (būves) nekustamā īpašuma un zemes gabalu /adrese/, apvienošanu vienā īpašumā, kā arī apstākļiem, kas saistīti ar strīdus nekustamā īpašuma izsoli 2011.gadā, faktiski varētu liecināt par, iespējams, pieļautām kļūdām nostiprinājuma lēmumos attiecībā uz strīdus nekustamā īpašuma sastāvu, kas taisīti jau pēc ēkas (būves) nekustamā īpašuma un zemes gabalu apvienošanas vienā īpašumā. Taču kļūdas nostiprinājuma lēmumos labojamas Zemesgrāmatu likuma 90.pantā noteiktajā kārtībā un tam nav nepieciešama ieinteresēto personu piekrišana.

Vienlaikus Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesa ir devusi arī pienācīgu vērtējumu prasības pieteikumā un pušu paskaidrojumos norādītajiem apstākļiem un iesniegtajiem pierādījumiem lietā, kas attiecas uz prasību daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam nodrošināt iespēju pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem iespēju apsekot atsevišķo īpašumu un pamatoti prasību šajā daļā apmierinājusi.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 7.punktam dzīvokļa īpašniekam ir pienākums nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu

komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu.

Savukārt šā likuma 4.panta pirmās daļas 1.punkts noteic, ka kopīpašumā esošajā daļā tajā skaitā ietilpst arī atsevišķo dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar atsevišķās dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām).

To, ka atbildētāja atsevišķā lietošanā esošajās neapdzīvojamās telpās atrodas arī kopīpašumā esošās inženierkomunikācijas apstiprina gan prasītājas lietā iesniegtais akts par konstatētajiem defektiem /adrese/ *(lietas 2.sējuma 81.-91.lapa)*, gan arī paša atbildētāja 2016.gada 14.septembrī sniegtā atbilde prasītājai uz tās lūgumu par piekļuves nodrošināšanu viņa atsevišķajā īpašumā *(lietas 1.sējuma 134.lapa)*, kas nepārprotami apstiprina arī faktu, ka prasītājai ir atteikts apsekot atbildētāja atsevišķo īpašumu.

Atbildētājs savā apelācijas sūdzībā, apgalvojot, ka prasītājai neesot liegtas tiesības apsekot viņa lietošanā esošo neapdzīvojamās telpas daļu, atsaucies uz tiesu izpildītāja Mika Kozlovska 2016.gada 1.decembrī sastādīto aktu Nr.146 par fakta fiksēšanu *(lietas 1.sējuma 166.-171.lapa)*, taču šis akts neliecina ne par faktu, ka prasītāja jau būtu apsekojusi atbildētāja atsevišķā lietošanā esošās telpas, ne arī par faktu, ka prasītājai šāda iespēja šobrīd būtu nodrošināta.

Šādos apstākļos atbildētāja apgalvojums, ka lietā nav iegūti pierādījumi par to, ka atbildētājs būtu liedzis prasītājai viņa atsevišķā lietošanā esošajās telpās apsekot ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītās komunikācijas, nav pamatots.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa ir objektīvi novērtējusi visus lietas apstākļus un pieņēmusi pamatotu spriedumu, savukārt apelācijas sūdzībās norādītie argumenti nav guvuši apstiprinājumu.

Tā kā prasītājas prasība ir apmierināta daļēji, un proti, pirmās instances tiesā ir daļēji apmierināts naudas summā novērtējams prasījums un apelācijas instances tiesā tiek apmierināts viens prasījums, kam nav mantiska rakstura, atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai no atbildētāja par labu prasītājai proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram ir piedzenami arī sekojoši tās samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva par prasības pieteikumu 182,52 *euro* (30,45 procenti *(prasības par naudas piedziņu apmierinātā daļa procentos*) no prasītājas prasības daļā par parāda piedziņu samaksātās valsts nodevas 365,77 *euro* plus samaksātā valsts nodeva 71,14 *euro* par prasījumu, kam nav mantiska rakstura (*lietas 1.sējuma 14., 120., 141.lapa)*) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 2,30 *euro* (30,45 procenti no kopējiem ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem 7,55 *euro (ar tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi 3,33 euro (lietas 1.sējuma 2.lapa) plus divas pavēstes ar nosūtīšanas izdevumiem 1,55 euro par katru un divas pavēstes ar nosūtīšanas izdevumiem 0,56 euro par katru (kopā 4,22 euro))* , no kuriem prasītāja apmaksājusi 4,70 *euro* (*lietas 1.sējuma 15.lapa)*), kopā 184,82 *euro*.

Savukārt, ievērojot Civilprocesa likuma 42.pantā noteikto, proporcionāli noraidītajai prasības daļai no prasītājas par labu valstij piespriežami iepriekš nesamaksātie tiesas izdevumi – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, tas ir, ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi 2,85 *euro* (69,55 procenti *(prasības noraidītā daļa procentos*) no kopējiem ar lietas izskatīšanu saistītiem izdevumiem 7,55 *euro*, atņemot prasītājas jau samaksātos, bet no atbildētāja prasītājas labā nepiespriestos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,40 *euro* (4,70 *euro* - 2,30 *euro*)).

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 42., 97., 189.-193., 197., 204.[1], 426., 430., 432., 434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" prasību apmierināt daļēji.

Uzlikt par pienākumu /pers. C/, personas kods /personas kods/, viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nodrošināt dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7", reģistrācijas Nr.40008104270, pilnvarotajiem speciālistiem piekļuvi /pers. C/ atsevišķā lietošanā esošajām telpām neapdzīvojamajā telpā Nr./adrese/, lai veiktu elektroenerģijas un ūdens padeves komunikāciju apsekošanu.

Dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" prasību pret /pers. C/ daļā par parāda 2278,35 *euro* piedziņu un pienākuma uzlikšanu /pers. C/ dot piekrišanu dzīvokļu īpašnieku biedrībai „Anniņmuižas iela 7" zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā noraidīt.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu dzīvokļu īpašnieku biedrībai „Anniņmuižas iela 7", reģistrācijas Nr.40008104270, tiesas izdevumus 184,82 *euro* (vienu simtu astoņdesmit četrus *euro* astoņdesmit divus centus), samaksu veicot dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7" AS „Swedbank" norēķinu kontā Nr.LV33 HABA 0551 0285 7397 4.

Piedzīt no dzīvokļu īpašnieku biedrības „Anniņmuižas iela 7", reģistrācijas Nr.40008104270, par labu valstij tiesas izdevumus – ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,85 *euro* (divus *euro* astoņdesmit piecus centus).

Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa veicama Valsts kases kontā Nr.LV51 TREL 2190 4580 1900 0 un samaksu apliecinošs dokuments sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā iesniedzami Rīgas apgabaltiesā.

Sprieduma daļā par tiesas izdevumu piedziņu labprātīgas izpildes termiņš ir 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot Augstākās tiesas depozīta kontā drošības naudu 300 *euro* apmērā.

Spriedums sastādīts 2018.gada 29.jūnijā.

Tiesnesis G.Ungurs

Tiesnese I.Ošiņa

Tiesnese G.Ozoliņa