Lietas arhīva Nr. CA-0488-22/21
ECLI:LV:RAT:2022:0131.C33538020.12.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīga, 2022. gada 31. janvārī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnese referente Lelde Grauda,
tiesnese Mairita Šķendere,
tiesnese Ineta Ozola
izskatīja rakstveida procesā sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/nosaukums C/" apelācijas sūdzību par Rīgas rajona tiesas 2021. gada 13. augusta spriedumu civillietā biedrības
"/nosaukums/" prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "/nosaukums C/" par pienākuma uzlikšanu nodrošināt piekļuvi dzīvojamās mājas iekārtām un komunikācijām.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ierakstīts nekustamais īpašums – zemes gabals /adrese/, ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, 1888 m² platībā.

[1.1] Atbilstoši zemesgrāmatas nodalījuma I daļas 1. iedaļas ierakstam Nr. 1.1, uz zemes gabala atrodas:
- dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs C/(/adrese/);
- dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs D/(/adrese B/);
- dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs E/(/adrese C/);
- dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu /numurs F/(/adrese D/).

[1.2] Atbilstoši zemesgrāmatas nodalījuma 2. daļas 1. iedaļas ierakstam Nr. 119.2, ar 2018. gada 5. septembra zemesgrāmatu tiesneses lēmumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) "/nosaukums C/" nostiprinātas īpašumtiesības uz 1000/32980 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/. Lietošanā visas bēniņu telpas ēkā ar kadastra Nr. /numurs D/, 226,1 m² platībā. Pamats: 2017. gada 3. oktobra SIA "/nosaukums C/" dibināšanas lēmums.

[1.3] 2019. gada 28. novembrī starp dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem (nekustamā īpašuma kopīpašumā ietilpstošo ēku adreses: /adrese/ A, /adrese/ B, /adrese/ C, /pilsētas nosaukums/) un biedrību "/nosaukums/" noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums (*lietas 61. – 70.lapa*), kurā dzīvokļu īpašnieki uzdevuši un biedrība "/nosaukums/" apņēmusies pārvaldīt dzīvojamo māju, īpašnieku kopīpašumā esošās daļas saskaņā ar īpašnieku uzdoto uzdevumu un finansējumu, ievērojot šī līguma noteikumus un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas reglamentējošo normatīvos aktus (līguma 2.1. punkts).

[2] Biedrība "/nosaukums/" saņēma iesniegumu, ka lietus laikā appludināts dzīvoklis /adrese B/. Tā kā appludinātais dzīvoklis atrodas pēdējā stāvā un virs tā atrodas bēniņi, biedrībai "/nosaukums/" nepieciešams veikt bēniņu vizuālo apsekošanu, tomēr tas nav iespējams, jo bēniņu ieejas durvīm uzlikta piekaramā atslēga. Bēniņu telpas īpašniece SIA "/nosaukums C/" nenodrošina (liedz) piekļuvi bēniņu telpām.

Minētā sakarā biedrība "/nosaukums/" kā mājas pārvaldnieks cēla tiesā prasību pret bēniņu telpas īpašnieci SIA "/nosaukums C/" par pienākuma uzlikšanu nodrošināt piekļuvi dzīvojamās mājas iekārtām un komunikācijām, kas atrodas bēniņu telpās ēkā ar kadastra Nr./numurs D/(dzīvojamā māja /adrese/).

[3] SIA "/nosaukums C/" iebilstot prasībai norāda, ka tai nevar tikt uzlikts pienākums nodrošināt piekļuvi bēniņiem, jo tādi nemaz nepastāv. Atbildētājas ieskatā bēniņi nevar būt reāla īpašuma objekts, jo tie nav izbūvēti vai nodoti ekspluatācijā.

[4] Ar Rīgas rajona tiesas 2021. gada 13. augusta spriedumu nospriests apmierināt prasību un uzlikt par pienākumu SIA "/nosaukums C/" nākamajā darba dienā pēc sprieduma spēkā stāšanās dienas nodrošināt biedrībai "/nosaukums/" vai prasītājas pilnvarotajiem speciālistiem neierobežotu piekļuvi dzīvojamajā mājā /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, esošajiem bēniņiem, telpas platība 226,10 m^2, kas atrodas ēkā /adrese B/, kadastra numurs /numurs D/, lai prasītāja apsekotu dzīvojamās mājas iekārtas un komunikācijas, veiktu to tehnisko apkopi un kārtējos remontdarbus vai citas darbības, kas saistītas ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. pantā noteikto obligāto pārvaldīšanas darbību izpildi. Piedzīt no atbildējās prasītājas labā valsts nodevu 70 *euro*. Piedzīt no atbildētājas valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,07 *euro*.

Spiedums pamatots ar šādiem motīviem.

[4.1] Prasības celšanas mērķis ir nodrošināt pārvaldniekam piekļuvi bēniņiem, lai prasītāja varētu īstenot pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā noteikto pienākumu organizēt, uzraudzīt un kontrolēt dzīvojamās mājas un ar to funkcionāli saistīto elementu kārtējos un ārkārtas remontus (līguma 7.2.6. apakšpunkts).

Tieši pārvaldnieks ir kompetents novērst plūdu rašanās iemeslus un veikt citus pasākumus bēniņos, kas nepieciešami dzīvojamās mājas konstrukciju un komunikāciju uzturēšanai tehniski apmierinošā stāvoklī. Tādēļ, prasītāja cēlusi prasību, kā pārvaldniece, nevis kopīpašnieku pārstāve.

[4.2] Tā kā dzīvojamā māja nav sadalīta atsevišķos dzīvokļu īpašumos, konkrētajā gadījumā nav piemērojams Dzīvokļa īpašuma likuma regulējums. Vienlaikus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta ceturtā daļa paredz, ka lēmumus, kas saistīti ar obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā, pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

Arī no lietas materiāliem izriet, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki ievēroja Dzīvokļa īpašuma likumā paredzēto kārtību lēmumu pieņemšanā, tostarp atbildētājas valdes loceklei rīkojot aptauju (*lietas 145.–146. lapa*).

[4.2.1] Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 1. punkta "d" apakšpunktam par obligātās pārvaldīšanas darbībām tostarp uzskatāma dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts.

Atbilstoši 2019. gada 28. novembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumam dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki uzdeva prasītājai veikt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas funkcijas dzīvojamā mājā. Nav strīds par to, ka pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu atbildētāja nav parakstījusi. Tāpat lietā nav iesniegts 2019. gada 31. oktobra dzīvokļa īpašnieku kopības lēmums, uz kuru ir iekļauta atsauce pilnvarojuma līgumā.

Neskatoties uz to, tiesa, izvērtējot līgumu kopsakarā ar lietā esošo zemesgrāmatas nodalījuma norakstu, konstatēts, ka pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu parakstījuši šādi dzīvojamās mājas īpašnieki: 1) /pers. A/, kurai pieder 420/32980 domājamās daļās no nekustamā īpašuma; 2) /pers. B/, kuram pieder 1007/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 3) /pers. C/, kurai pieder 810/32980 domājamās daļās no nekustamā īpašuma; 4) /pers. D/ (*/pers. D/*), kuram pieder 929/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 5) /pers. E/ (viņas vārdā parakstījies /pers. F/), kurai pieder 473/32980; 6) /pers. G/, kurai pieder 210/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 7) /pers. K/, kurai pieder 880/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 8) /pers. L/, kurai pieder 500/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 9) /pers. M/, kurai pieder 115/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 10) /pers. N/, kurai pieder 1009/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 11) /pers. O/, kuram pieder 482/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 12) /pers. P/, kurai pieder 949/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 13) /pers. R/, kurai pieder 549/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 14) /pers. S/, kuram pieder 650/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 15) /pers. T/, kuram pieder 408/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 16) SIA "/nosaukums B/", kam pieder 425/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 17) /pers. U/, kuram pieder 425/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 18) /pers. V/, kurai pieder 330/32980; 19) /pers. Z/, kurai pieder 474/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 20) /pers. AA/, kuram pieder 569/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 21) /pers. AB/, kuram pieder 450/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 22) /pers. AC/, kurai pieder 140/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 23) /pers. AD/, kuram pieder 1018/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 24) /pers. AE/, kurai pieder 469/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 25) /pers. AF/, kurai pieder 480/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 26) /pers. AG/, kurai pieder 474/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

Tāpat konstatēts, ka pārvaldīšanas līgumu parakstījušas personas, kurām lietošanā nodoti šādi dzīvojamajā mājā esošie dzīvokļi: 1) /dzīvoklis A/, kam piesaistītas 1040/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 2) /dzīvoklis B/, kam piesaistītas 425/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 3) /dzīvoklis C/, kam piesaistītas 1135/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 4) /dzīvoklis D/, kam piesaistītas 1950/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 5) /dzīvoklis E/, kam piesaistītas 930/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 6) /dzīvoklis F/, kam piesaistītas 455/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 7) /dzīvoklis G/, kam piesaistītas 541/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 8) /dzīvoklis H/, kam piesaistītas 480/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 9) /dzīvoklis I/, kam piesaistītas 417/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma; 10) /dzīvoklis J/, kam piesaistītas 410/32980 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

Secināts, ka pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu parakstījušas personas, kurām kopumā pieder 22428/32980 domājamās daļas no dzīvojamās mājas, līdz ar to piekrišanu pārvaldīšanas funkciju nodošanai prasītājai izteicis vairākums.

[4.2.2] Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta devītajai daļai (likuma redakcijā, kas bija spēkā laikā no 2017. gada 13. jūlija līdz 2019. gada 30. novembrim), lemjot jautājumu par pārvaldīšanas darbu uzdošanu pārvaldniekam, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Pat, ja kopīpašnieki, pieņemot šādu lēmumu, nav īstenojuši nevienu no Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta otrajā daļā paredzētajām procedūrām, tiesa norāda, ka likumā noteikto procedūru mērķis ir vienīgi atvieglot kārtību, kādā noskaidrojama kopīpašnieku vairākuma attieksme pret izskatāmo jautājumu. Turklāt nav pamata uzskatīt, ka kopīpašnieku lēmuma pieņemšanā obligāti jānodrošina īpašnieku tiesības klātienē apspriest strīdīgos apstākļus, jo normatīvajā regulējumā paredzēta iespēja pieņemt lēmumu, arī rīkojot aptauju, kas izslēdz iespēju kopīpašniekiem iesaistīties savstarpējā viedokļu apmaiņā. Augstākās tiesas Civillietu departaments lietā Nr. SKC-586/2016 atzinis, ka par pamatu apstrīdēto lēmumu atzīšanai par spēkā neesošiem nevar būt tādi pārkāpumi, kuri, ņemot vērā dzīvokļu īpašnieku pausto attieksmi un pieņemto lēmumu būtību, nevar ietekmēt gala rezultātu. Tāpat Satversmes tiesa 1998. gada 13. jūlija spriedumā lietā Nr. 03-04 noteikusi, ka pārkāpumam jābūt tādam, kas ļautu uzskatīt, ka lēmums būtu cits, ja procedūra tiktu ievērota.

Attiecīgi par pietiekamu kopīpašnieku lēmuma pieņemšanai atzīstama tādu saskanīgu darbību veikšana, kuru rezultātā kopīpašnieku vairākums paudis piekrišanu nodot pārvaldīšanas funkcijas prasītājai, parakstot pārvaldīšanas līgumu.

Tāpat jāņem vērā, ka biedrības "/nosaukums/" dibināšanas mērķis ir rūpēties par dzīvojamo māju /adrese/, /adrese B/, /adrese C/ un /adrese D/ apsaimniekošanu un uzturēšanu (*lietas 7. lapa*).

Tādējādi, vērtējot lietā esošos pierādījumus to savstarpējā kopsakarībā, atzīts, ka kopīpašnieku vairākums ir piekritis, ka pārvaldīšanas funkcijas veic prasītāja, līdz ar to atbildētājai ir saistoši šīs piekrišanas rezultātā noslēgtā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma noteikumi.

[4.3] Tā kā dzīvojamā māja nav sadalīta atsevišķos dzīvokļos, atzīts, ka kopīpašuma atsevišķa lietošana nosakāma atbilstoši Civillikuma 1070. panta noteikumiem. Tādējādi jāņem vērā, ka pieļaujama jebkuras telpas nodošana kopīpašnieka atsevišķā lietošanā, ja vien to var nodalīt no pārējā īpašuma, līdz ar to nav pamata vērtēt jautājumu par to, vai minētās telpas ir ierakstītas attiecīgajos reģistros.

Arī judikatūrā norādīts, ka ar lietošanas tiesību kārtības noteikšanu īpašnieki pamatā nosaka katra kopīpašnieka lietojamo daļu "dabā". Tādējādi īpašuma tiesības saturs paliek nemainīgs, tās ir domājamās daļas visā īpašumā, bet lietojuma tiesību saturs ir noteikts atbilstoši pašu kopīpašnieku noteiktai kārtībai un ietver reālu īpašuma daļu, kura atbilst domātajam īpašuma tiesības apmēram (sk. *2011. gada 14. novembra Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta spriedums lietā Nr. SK 490/2011*).

Tāpat saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 16. panta 2. punkta "c" apakšpunktu pārsvarā bēniņi nemaz nav uzskatāmi par nekustamā īpašuma objektu, ja vien nav veikta to konstruktīva pārbūve, to pārveidojot telpu grupā. No kā izriet, ka bēniņu statusu neietekmē to ierakstīšana kadastra reģistrā, līdz ar to atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 340 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-15 "Dzīvojamās ēkas"" 2.2. apakšpunktam par bēniņiem atzīstama jebkura neapdzīvojama telpa starp jumta norobežojošajām konstrukcijām, ārsienām un augšējā stāva pārsegumu.

[4.4] Prasītāja pamatoti norāda, ka bēniņu telpu lietošanas nodošanas faktu apliecina attiecīgs ieraksts zemesgrāmatā (*lietas 18. lapas otrā puse*), kā arī SIA "/nosaukums C/" 2017. gada 3. oktobra dibināšanas lēmums, saskaņā ar kura 3. punktu mantiskā ieguldījuma priekšmets ir domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/, kam piesaistītas ēkā ar kadastra numuru /numurs D/esošo bēniņu telpu lietošanas tiesības (*lietas 144. lapa*). Tāpat minētais netieši izriet no iesniegtajām elektroniskajām sarakstēm (*lietas 123.–129.,147.–153. lapa*).

Bēniņi tradicionālajā izpratnē ir uzskatāmi par koplietošanas telpu. Vienlaikus apstākļos, kad to lietošana primāri nodota viena kopīpašnieka rīcībā, veicot attiecīgu ierakstu zemesgrāmatā, secināms, ka strīdus gadījumā pienākums nodrošināt piekļuvi bēniņiem ir tieši šim kopīpašniekam – konkrētajā gadījumā atbildētājai.

No fotoattēliem konstatēts, ka bēniņu durvis ir aizslēgtas ar slēdzeni, tādējādi liedzot prasītājai piekļūt attiecīgajām telpām (*lietas 49.–50. lapa*). Minētais norādīts arī biedrības "/nosaukums/" 2020. gada 27. maija aktā Nr. 1 un 2020. gada 2. septembra aktā Nr. 4 (*lietas 48.,51. lapa*). Arī atbildētāja nav noliegusi prasītājas apgalvojumu, ka bēniņu telpās nav iespējas iekļūt, vienīgi norādot uz to, ka piekļuves nodrošināšana nav tās pienākums.

Ņemot vērā, ka prasītājai nav iespējas piekļūt atbildētājas lietošanā nodotajām bēniņu telpām, lai īstenotu savas līgumā noteiktās funkcijas īstenot nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, tostarp novēršot dzīvokļu appludināšanu un veicot remontu, tiesa atzīst, ka prasība kā pamatota ir apmierināma.

[4.5] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama tās samaksātā valsts nodeva 70 *euro*. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. pantu nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,07 *euro* piedzenami no atbildētājas valsts ienākumos.

[4.6] Ņemot vērā, ka, nekavējoties izpildot nolēmumu un nodrošinot piekļuvi bēniņiem, faktiski tiek panākts prasītājai vēlamais rezultāts, kura radītās sekas atbildētāja, īstenojot savas tiesības uz pārsūdzību, nevarēs novērst, prasītājas lūgums noteikt nekavējošu sprieduma izpildi kā nepamatots ir noraidāms. Atbilstoši Civilprocesa likuma 197. panta pirmajai daļai atbildētājai nosakāms pienākums nākamajā darba dienā pēc sprieduma spēkā stāšanās dienas, nodrošināt prasītājai vai prasītājas pilnvarotajiem speciālistiem neierobežotu piekļuvi dzīvojamajā mājā /adrese/, esošajiem bēniņiem, kas atrodas ēkā /adrese B/.

[5] Par minēto spriedumu apelācijas sūdzību iesniedza atbildētāja, pārsūdzot to pilnīgi.

Apelācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] SIA "/nosaukums C/" kā zemes un četru ēku nekustamā īpašuma kopīpašniece nav devusi savu piekrišanu biedrībai "/nosaukums/" ne pārvaldīt nekustamo īpašumu, ne arī pārstāvēt kopīpašnieku tiesiskās intereses tiesā.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka nekustamais īpašums ir kopīpašuma priekšmets – zemes gabals ar vairākām dzīvokļu īpašumos nesadalītām mājām, kas saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta 1. un 2. punktu ir četras kopības, kuru lēmums ir spēkā esošs vienīgi, ja ir saskaņoti lēmuši visi nekustamā īpašuma kopīpašnieki (Civillikuma
1068. pants). Taču prasītāja nav kopīpašnieks, secīgi, pati ar kopīpašuma reālām daļām rīkoties nedrīkst vispār. Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka šādas tiesības prasītājai būtu piešķīruši visi citi kopīpašnieki jeb īpašnieku kopība.

Tiesa izdarījusi kļūdainu secinājumu, ka piekrišanu pārvaldīšanas funkciju nodošanai prasītājai izteicis vairākums, par pamatu ņemot domājamo daļu apmēru. Minētais ir pretēji Dzīvokļa īpašuma likuma 16. un 17. pantā noteiktajam, tostarp, kvorumam attiecībā uz personas pilnvarošanu veikt darbības kopības vietā un vārdā, jo sevišķi kopsakarā ar Civillikuma 3. pantu (proti, kvorums sapulces dienā).

Tiesa, atsaucoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta devīto daļu, nav ņēmusi vērā un nav piemērojusi šā likuma 17. panta pirmo daļu, kas noteic, ka pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder. Lietā nav pierādījumu, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums būtu spēkā, proti, ka "par" nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz trīs ceturtdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem nevis domājamām daļām no īpašuma.

[5.2] Neviens no domājamo daļu jeb kustamas mantas īpašniekiem nav uzskatāms ne par visa nekustamā īpašuma īpašnieku, ne arī par kādas nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošas atsevišķas ēkas vai zemes vai tās reālas daļas, piemēram, dzīvokļa vai bēniņu īpašnieku. Tādēļ nepastāv tāds patstāvīgs nekustamais īpašums kā ēka /adrese B/. Tāpat nepastāv dzīvokļu īpašums uz kaut vienu šajā īpašumā esošu dzīvokli (vai, piemēram, pagrabiem, tehniskajām telpām un bēniņiem, vai pastāvīgs īpašums uz elektrības vadiem un kanalizācijas caurulēm). Tāpat četru ēku un zemes nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst neviens dzīvokļa īpašums un neviena atsevišķa telpu grupa, tai skaitā, bēniņi.

[6] Rakstveida paskaidrojumos par apelācijas sūdzību prasītāja nav sniegusi.

[7] Ievērojot drošības pasākumus un izvērtējot apstākļus, ka lietu ir iespējams izskatīt rakstveida procesā, pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma
10. pantu, lieta nozīmēta izskatīšanai rakstveida procesā 2022. gada 31. janvārī, par ko ir paziņots pusēm.

Motīvu daļa

[8] Civillietu tiesas kolēģija, izvērtējusi prasības un apelācijas sūdzības argumentus kopsakarā ar pirmās instances tiesas motīviem un novērtējusi lietā esošos pierādījumus, atzīst, ka prasība ir apmierināma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432. panta piekto daļu, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir lietas faktiskajiem apstākļiem atbilstošs un tā motīvi ir pilnībā pietiekami, līdz ar ko Civillietu tiesas kolēģija pievienojas šī sprieduma motivācijai un neatkārto tajā minētos argumentus.

[9] 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.

Lietā noskaidroti vairāki fakti, kas norādīti šī sprieduma [1]-[1.2] punktā, kuriem ir nozīme strīda izšķiršanai un kurus neviena no pusēm neapstrīd, tādēļ tiesas kolēģija tos vairs nepārbauda.

Nekustamais īpašums /adrese B/, ar kadastra apzīmējumu
Nr. /numurs D/, ir daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurā ir 4 stāvi, taču sadalīšana dzīvokļu īpašumos faktiski nav veikta.

[9.1] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2. panta pirmās daļas 3. punkts kā vienu no minētā likuma mērķiem noteic, nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību. Arī viens no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principiem, kas nostiprināts minētā likuma 4. panta 1. punktā, ir pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība. Tādējādi dzīvojamo māju pārvaldīšana, t.sk., obligāto darbību veikšana, ir nepārtraukts process. Līdz ar to likums nepieļauj tādu situāciju, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai netiek veikta apsaimniekošana.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumos pieļauj izmantot Dzīvokļu īpašuma likumā noteikto kārtību arī gadījumā, kad sadalīšana dzīvokļu īpašumos faktiski nav veikta. Attiecīgi, ja kopīpašniekiem piederošajām domājamajām daļām atbilst lietošanā nodots dzīvoklis, tad atbilstoši dzīvokļu skaitam, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto dzīvokļu īpašnieku kopības balsošanas kārtību, arī tiek pieņemti lēmumi.

Tiesas kolēģijai nav pamats apšaubīt, ka prasītājas pienākums apsaimniekot strīdus nekustamo īpašumu izriet no 2019. gada 28. novembra dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma. Kā to pamatoti atzinusi pirmās instances tiesa, lietā esošo pierādījumu kopums liecina, ka zemes un četru ēku nekustamā īpašuma kopīpašnieku vairākums ir piekritis, ka pārvaldīšanas funkcijas veic prasītāja, līdz ar to, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta ceturtajai daļai, atbildētājai ir saistoši šīs piekrišanas rezultātā noslēgtā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma noteikumi, neatkarīgi no tā, ka atbildētāja šo līgumu nav parakstījusi. Atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus, ka pārvaldīšanas līgums nebūtu spēkā, tas būtu atcelts vai ir ticis apstrīdēts kopības lēmums par šāda līguma noslēgšanu.

Kopš 2019. gada 28. novembra, kad ir noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums, ir pagājis pietiekoši ilgs laiks (līdz šim brīdim vairāk kā divi gadi). Kā jau tas norādīts, dzīvojamo māju pārvaldīšana ir nepārtraukts process, taču atbildētāja, iebilstot prasītājas tiesībām veikt strīdus īpašuma apsaimniekošanu, nav norādījusi citu pārvaldnieku, kurš visā šajā divu gadu periodā leģitīmi veic strīdus īpašuma apsaimniekošanu un kuram

atbildētāja veic samaksu par pārvaldīšanas darbībām. Līdz ar to atbildētājas argumenti, ka prasītājai nav likumīgu tiesību veikt apsaimniekošanu atstājami bez ievērības.

[9.2] Atbildētājas apsvērumi, ka neviens no domājamo daļu īpašniekiem nav uzskatāms ne par visa nekustamā īpašuma īpašnieku, ne arī par kādas nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošas atsevišķas ēkas vai zemes vai tās reālas daļas, piemēram, dzīvokļa vai bēniņu īpašnieku, teorētiski nav nepareizi, taču tie nevar būt par pamatu celtās prasības noraidīšanai.

Tā kā dzīvojamā māja nav sadalīta atsevišķos dzīvokļu īpašumos, kopīpašuma atsevišķa lietošana nosakāma atbilstoši Civillikuma 1070. panta noteikumiem. Tādējādi pieļaujama jebkuras telpas nodošana kopīpašnieka atsevišķā lietošanā, ja vien to var nodalīt no pārējā īpašuma.

Faktu, ka bēniņu telpas ir atbildētājas lietošanā apliecina attiecīgs ieraksts zemesgrāmatā, kā arī SIA "/nosaukums C/" 2017. gada 3. oktobra dibināšanas lēmums, saskaņā ar kura 3. punktu mantiskā ieguldījuma priekšmets ir domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/, kam piesaistītas ēkā ar kadastra numuru /numurs D/esošo bēniņu telpu lietošanas tiesības. Šo faktu apliecina arī atbildētājas, valdes locekles /pers. AH/ (saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 119.1. bijusī strīdus bēniņu telpu īpašniece ēkā ar kadastra Nr./numurs D/, 226,1 m² platībā) rīcība un sarakste ar citiem zemes un četru ēku kopīpašuma īpašniekiem un /pers. AH/ rīkotās aptaujas organizēšana sakarā ar bēniņu telpu apsaimniekošanas maksas noteikšanu (samazināšanu).

[9.3] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības. Savukārt minētā panta otrās daļas 1. punkts nosaka, ka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir šādas: dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) (turpmāk — uzturēšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām: a) dzīvojamās mājas sanitārā apkope; b) siltumenerģijas, arī dabasgāzes, piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju; c) elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai); d) dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts; e) dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana; f) dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu nodrošināšana.

Atbilstoši pārvaldnieka 2020. gada 27. maijā un 02. septembrī sastādītajiem apsekošanas aktiem un SIA "/nosaukums D/" 2020. gada 8. septembra aktam par saliešanu, zemes un četru ēku kopīpašuma sastāvā ietilpstošajā ēkā /adrese/ A, /dzīvoklis K/ atrodas ēkas pēdējā (augšējā) stāvā virs kā atrodas bēniņu telpas. Dzīvokļa Nr. 24 griesti dzīvojamā istabā un guļamistabā ir ar ūdens appludināšanas pazīmēm. Saliešana notiek no bēniņu telpām. Saliešanas iemesls ir bojāts dzīvojamās mājas jumta segums. Lai pārliecinātos par appludināšanas iemesliem pārvaldniekam nepieciešams iekļūt bēniņos, taču piekļuve tiek liegta. Tāpat atbilstoši minētajiem aktiem uz blakus esošas ēkas /adrese E/ A ārējas sienas ir tecējis lietus ūdens no /adrese B/ teknes. Nepieciešama /adrese B/ teknes tīrīšana, vai remonts, nepieļaujot tālāku lietus ūdeņu nonākšanu uz mājas sienas kā arī nebojātu mājas /adrese B/ hidroizolāciju. Lai veiktu remontu vai tīrīšanu nepieciešams nokļūt uz /adrese/ A mājas jumta, kur var nokļūt ejot caur /adrese A/ mājas bēniņu telpām. Bēniņu telpu durvis ir aizslēgtas un īpašnieks atsakās ielaist.

No dzīvē gūtiem novērojumiem, tiesas kolēģija pieļauj, ka apstākļos, ja ēkai ir 1 vai 2 stāvi, piekļuve ēkas jumtam būtu iespējama un droša arī no ārpuses (piemēram, ar trepju palīdzību). Taču, ņemot vērā strīdus dzīvojamās mājas augstumu (4 stāvi), tiesas kolēģijai nerodas šaubas, ka tikai caur atbildētājai atsevišķā lietošanā nodotiem bēniņiem, prasītājai ir iespējams piekļūt ēkas /adrese/ A jumtam, lai veiktu visas nepieciešamās apskates, apkopes un remontus. Šo faktu apstiprina gan minētie prasītājas lietā iesniegtie akti par konstatētajiem dzīvokļa Nr. 24 un blakus ēkas sienas bojājumiem (/adrese F/), gan arī pašas atbildētājas veiktā sarakste ar kopīpašniekiem, kas nepārprotami apstiprina arī faktu, ka prasītājai ir atteikts apsekot atbildētājas lietošanā nodotos bēniņus. Turklāt atbildētāja nav apstrīdējusi, ka prasītājai citu piekļuves iespēju, kā tikai caur atbildētājai atsevišķā lietošanā nodotiem bēniņiem, ēkas /adrese/ A jumtam nav. Kā jau tiesas kolēģija to ir norādījusi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumos pieļauj izmantot Dzīvokļu īpašuma likumā noteikto kārtību arī gadījumā, kad sadalīšana dzīvokļu īpašumos faktiski nav veikta.

Dzīvokļu īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 1. punkts noteic, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst: 1) dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas), kā arī dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar 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).

Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 1. un 7. punktā noteikts, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un 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.

Tātad atbildētājas pienākums dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem nodrošināt piekļuves iespēju dzīvojamās mājas iekārtām un komunikācijām izriet no likuma.

No tiesu prakses izriet, ka likums nav pastiprināms ar tiesas spriedumu, taču tiesas kolēģija ņem vērā, ka prasība tiesā celta, lai nodrošinātu prasītājai iespēju veikt viņas kā dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumus, jo prasītājai kopš 2020. gada 27. maija (uz šo brīdi pagājuši gandrīz divi gadi) ir atteikts apsekot atbildētājas lietošanā nodotos bēniņus. Proti, celtās prasības mērķis ir tiesiskā ceļā nodrošināt pārvaldniekam piekļuvi telpām (bēniņiem), lai tas veiktu kopīpašumā esošā jumta seguma apsekošanu, remontu, teknes tīrīšanu vai remontu. Prasība vērsta uz turpmāka noregulējuma panākšanu un tiesiskas stabilitātes nodrošināšanu. Savukārt uz sprieduma pamata ir iespējams saņemt izpildu dokumentu, kuru nepieciešamības gadījumā ir iespējams izpildīt piespiedu kārtā. Tādēļ ņemot vērā, ka atbildētājas lietošanā nodotās bēniņu telpas nodrošina piekļuvi īpašuma jumtam un teknēm, savukārt dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts, dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana un dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu nodrošināšana, ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 1. punktā obligāti veicamās darbības dzīvojamās mājas uzturēšanai (fiziskai saglabāšanai), tiesas kolēģija uzskata, ka biedrības "/nosaukums/" kā pārvaldnieka celtā prasība ir apmierināma.

[10] Atbilstoši Civilprocesa likuma 197. panta pirmajai daļai atbildētājai nosakāms pienākums sākot no nākamās darba dienas pēc sprieduma spēkā stāšanās dienas, nodrošināt prasītājai vai prasītājas pilnvarotajiem speciālistiem neierobežotu piekļuvi nekustamajā īpašumā /adrese/, esošajai bēniņu telpai, kas atrodas ēkā /adrese B/.

[11] Tiesas kolēģija uzskata, ka apelācijas sūdzībā norādītie argumenti neatspēko pirmās instances tiesas spriedumā izdarītos secinājumus, tie ir analogi pirmās instances tiesā izteiktajiem iebildumiem par prasību, kuriem pirmās instances tiesa jau ir devusi savu vērtējumu un kuriem tiesas kolēģija pievienojas atbilstoši Civilprocesa likuma 432. pantam. Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesa ir devusi pienācīgu vērtējumu prasības pieteikumā un pušu paskaidrojumos norādītajiem apstākļiem un iesniegtajiem pierādījumiem lietā un pamatoti prasību apmierinājusi. Pirmās instances tiesa ir objektīvi novērtējusi visus lietas apstākļus un pieņēmusi pamatotu spriedumu.

[12] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama tās samaksātā valsts nodeva 70

euro un, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42. pantu, no atbildētājas valsts ienākumos piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,07 *euro*.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] panta pirmās daļas nosacījumiem, noteikt, ka spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgi izpildāms desmit dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432.- 434. pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

biedrības "/nosaukums/" prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "/nosaukums C/" par pienākuma uzlikšanu nodrošināt piekļuvi dzīvojamās mājas iekārtām un komunikācijām apmierināt.

Uzlikt par pienākumu SIA "/nosaukums C/", reģistrācijas numurs /numurs H/, sākot no nākamās darba dienas pēc sprieduma spēkā stāšanās dienas nodrošināt biedrībai "/nosaukums/", reģistrācijas numurs /numurs G/, vai prasītājas pilnvarotajiem speciālistiem neierobežotu piekļuvi nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs /numurs B/, sastāvā ietilpstošās ēkas /adrese B/, kadastra numurs /numurs D/, esošajām bēniņu telpām, 226,10 m^2 platībā, lai prasītāja apsekotu dzīvojamās mājas iekārtas un komunikācijas, veiktu to tehnisko apkopi un kārtējos remontdarbus vai citas darbības, kas saistītas ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. pantā noteikto obligāto pārvaldīšanas darbību izpildi.

Piedzīt no SIA "/nosaukums C/", reģistrācijas numurs /numurs H/, biedrības "/nosaukums/", reģistrācijas numurs /numurs G/, labā valsts nodevu 70 *euro*.

Samaksa biedrībai "/nosaukums/", reģistrācijas numurs /numurs G/, veicama "Swedbank" AS kontā Nr. /norēķinu konta Nr./.

Piedzīt no SIA "/nosaukums C/", reģistrācijas numurs /numurs H/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,07 *euro*. Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi iemaksājami – Saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, ar PVN apliekamās personas reģistrācijas numurs LV90001672316, Saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konta numurs LV51TREL2190458019000. Maksājuma mērķī jānorāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kods – 21499 un civillietu identificējoša informācija.

Spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu izpildāms labprātīgi 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senāta Civillietu departamentā 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 300 *euro* Augstākās tiesas depozītu kontā Nr. LV83TREL8280010000000; saņēmējs: Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr. 90000068892; saņēmēja banka: Valsts kase; BIC kods TRELLV22; klasifikācijas kods: F22010010.

Tiesnese referente	Lelde Grauda
Tiesnese	Mairita Šķendere
Tiesnese	Ineta Ozola