**Dzīvojamās mājas pārvaldnieks nav atbildīgs par ugunsdrošību atsevišķā objektā, kas nav kopīpašuma daļa**

Dzīvojamās mājas pārvaldnieks atbild par ugunsdrošību atsevišķā dzīvoklī tikai tad, ja tas tieši paredzēts pārvaldīšanas līgumā. Dzīvokļa elektroinstalācija nav dzīvojamās mājas kopīpašuma daļa, kas atrodas atsevišķā īpašumā, bet gan atsevišķā īpašuma elements. No tiesību normām neizriet dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākums apsekot atsevišķā dzīvokļa īpašumā esošās iekārtas un inženierkomunikācijas, ja tās nav kopīpašuma daļa.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2022.gada 31.maija spriedums**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420290218, SKA‑232/2022**

[ECLI:LV:AT:2022:0531.A420290218.9.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2022%3A0531.A420290218.9.S)

Tiesa šādā sastāvā: senatori Rudīte Vīduša, Andris Guļāns, Vēsma Kakste

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” pieteikumu par Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta 2018.gada 26.septembra lēmuma Nr. 22/8-3.22.1/87 atcelšanu, sakarā ar SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2020.gada 27.aprīļa spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests veica pieteicējas – SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” (iepriekš valsts AS „Privatizācijas aģentūra” un AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”) – tiesiskajā valdījumā esošā dzīvokļa Nr. 30, [adrese] neplānotu ugunsdrošības pārbaudi un civilās aizsardzības prasību ievērošanas kontroli, kurā konstatēja Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumu Nr. 238 „Ugunsdrošības noteikumi” (turpmāk – Ugunsdrošības noteikumi) 56. un 58.punkta prasību pārkāpumus. Dienests sastādīja pārbaudes aktu, kurā norādīti ugunsdrošības prasību pārkāpumi – objektā nav veikta elektroinstalācijas pārbaude un elektroinstalācijas kontaktu savienojumu kvalitātes pārbaude – un noteikts termiņš konstatēto pārkāpumu novēršanai.

Pieteicēja apstrīdēja minēto aktu, jo uzskatīja, ka par konstatētajiem ugunsdrošības prasību pārkāpumiem pieteicēja nav atbildīga. Pieteicējas ieskatā, administratīvā akta adresātam bija jābūt dzīvokļa īrniekam vai dzīvojamās mājas pārvaldniekam.

Administratīvais process iestādē noslēdzās ar Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta 2018.gada 26.septembra lēmumu Nr. 22/8-3.22.1/87, ar kuru pārbaudes akts atstāts negrozīts.

[2] Pieteicēja iesniedza tiesā pieteikumu par administratīvā akta atcelšanu.

[3] Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2020.gada 27.aprīļa spriedumu pieteikumu noraidīja. Tiesas spriedums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Pieteicēja ir dzīvokļa, kas pieder valstij, tiesiskā valdītāja. Pamatojoties uz īres līgumu, dzīvoklis uz nenoteiktu laiku ir izīrēts. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas tiesības, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku lēmumu, nodotas pārvaldniekam. Lietā ir strīds par to, vai pieteicēja ir pamatoti noteikta kā administratīvā akta adresāte.

[3.2] No Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likuma 9. un 10.panta izriet, ka primāri par ugunsdrošību nekustamajā īpašumā atbild īpašnieks (valdītājs). Ja īpašnieks objektu ir nodevis pārvaldībā vai lietošanā, tad pārvaldnieks vai lietotājs atbild par ugunsdrošību tikai tad, ja to paredz pārvaldīšanas līgums vai līgums, uz kura pamata objekts ir nodots lietošanā.

[3.3] Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 40.panta pirmo daļu izīrētāja pienākums ir nodot īrniekam dzīvojamo telpu ar visiem tās piederumiem tādā stāvoklī, lai īrnieks varētu dzīvojamo māju (dzīvojamo telpu) lietot un iegūt no tās visu to labumu, kādu viņam saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu ir tiesības saņemt. Minētā panta otrajā daļā noteikts, ka izīrētājs nodrošina dzīvojamās telpas uzturēšanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām būvniecības prasībām.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 42.pantu īrnieka pienākums ir uzturēt viņa aizņemto dzīvojamo telpu pienācīgā kārtībā un veikt šīs telpas kārtējo remontu. Šā panta nosacījumi piemērojami visos gadījumos, ja īres līgumā nav noteikts citādi.

Tādējādi arī likuma „Par dzīvojamo telpu īri” normas apliecina dzīvokļa īpašnieka kā izīrētāja pienākumu nodrošināt dzīvokļa piederuma – elektroinstalācijas – atbilstību tehniskajām prasībām, lai nodrošinātu īrniekam drošu tās ekspluatāciju. Savukārt īrnieka pienākums ir ievērot tās ugunsdrošības prasības, kas attiecas uz ikvienu elektroinstalācijas, elektroietaišu un elektroierīču lietotāju, piemēram, nelietot bojātus elektrības kabeļus vai elektroierīces, ievērot izmantojamās elektroierīces ražotāja drošības prasības u.tml..

[3.4] Izvērtējot īres līgumu, nav konstatējams, ka īrniekam ir deleģēta dzīvokļa īpašnieka (valdītāja) atbildība par normatīvajos aktos noteikto ugunsdrošības prasību ievērošanu dzīvoklī. Īres līguma 5.1.2.punktā īrniekam uzlikts pienākums uzturēt kārtībā dzīvojamo telpu un veikt par saviem līdzekļiem tās kārtējo remontu, tostarp dzīvokļa iekšējās elektroinstalācijas remontu un nomaiņu. Minētajā punktā noteiktais pienākums veikt elektroinstalācijas remontu neietver elektroinstalācijas ekspluatācijas drošības pārbaudes veikšanu atbilstoši ugunsdrošības prasībām.

Savukārt īres līguma 7.2.punktā iekļautais noteikums, ka jautājumi, kuri nav paredzēti šajā līgumā, tiek lemti saskaņā ar spēkā esošajiem likumiem un citiem normatīvajiem aktiem, apstiprina, ka atbildības par ugunsdrošību jautājumā jāievēro Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likumā noteiktais vispārējais princips, ka par ugunsdrošību būvē atbild īpašnieks (valdītājs).

[3.5] Pretēji pieteicējas norādītajam no tiesību normām neizriet dzīvojamās mājas pārvaldnieka atbildība par ugunsdrošību atsevišķā dzīvokļa īpašumā, ja tas nav noteikts pārvaldīšanas līgumā.

Jāņem vērā, ka atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” (turpmāk noteikumi Nr. 907) 3.1punktam šāds pārvaldnieka pienākums ir attiecināms tikai uz kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām, tostarp elektroinstalāciju.

Ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmajā daļā noteikto, dzīvokļa robežās esošo elektroinstalāciju nav pamata uzskatīt par kopīpašumu, kas atrodas atsevišķā īpašumā.

Līdz ar to dzīvokļa elektroinstalācijas apsekošanas pienākums pārvaldniekam no noteikumiem Nr. 907 neizriet, un šāds pārvaldniekam noteikts pienākums šajā gadījumā nepārprotami neizriet arī no lietā esošajiem apsaimniekošanas līgumiem un dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokola. Arī no nodošanas un pieņemšanas akta neizriet pārvaldnieka apņemšanās atbildēt par ugunsdrošību konkrētajā dzīvoklī vai pienākums tādu uzņemties daļā, kas pārsniedz kopīpašumu.

[3.6] Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests pamatoti ir atzinis pieteicēju kā atbildīgo personu par ugunsdrošību dzīvoklī.

[4] Pieteicēja par apgabaltiesas spriedumu iesniedza kasācijas sūdzību, norādot turpmāk minētos iebildumus.

Pirmkārt, tiesa nav vērtējusi noslēgto īres līgumu kopsakarā ar normatīvajiem aktiem, kas nosaka atbildīgās personas ugunsdrošības jomā. Nepiemērojot sistēmisko tiesību normu interpretācijas metodi, tiesa lietā ir nonākusi pie nepamatotiem secinājumiem. Īres līguma 7.2.punkts uzliek īrniekam pienākumu ievērot arī tās normas, kuras iekļautas gan likumā „Par dzīvojamo telpu īri”, gan Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likumā, gan Ugunsdrošības noteikumos. Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 42.pantu īrnieka pienākums ir uzturēt viņa aizņemto dzīvojamo telpu pienācīgā kārtībā un veikt šīs telpas kārtējo remontu. Jēdziens „uzturēt dzīvojamo telpu pienācīgā kārtībā” kopsakarā ar Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likuma 9.panta pirmo daļu nepārprotami nosaka īrnieka atbildību ugunsdrošības prasību ievērošanā.

Otrkārt, tiesa nav pareizi piemērojusi tās tiesību normas, kas nosaka dzīvojamās mājas pārvaldnieka atbildību. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļa un noteikumu Nr. 907 2. un 3.1punkts noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumos ietilpst dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju (arī daļu, kas atrodas atsevišķos īpašumos) apsekošana.

[5] Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests rakstveida paskaidrojumos norāda, ka kasācijas sūdzība ir nepamatota.

**Motīvu daļa**

[6] Lietā ir strīds par to, vai pareizi noteikta atbildīgā persona par ugunsdrošības prasību ievērošanu pieteicējas tiesiskajā valdījumā esošajā objektā (dzīvoklī).

[7] Fizisko un juridisko personu uzdevumus un kompetenci ugunsdrošības un ugunsdzēsības jomā nosaka Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likums.

Atbilstoši minētā likuma 9.panta pirmajai daļai par ugunsdrošību objektā ir atbildīgs ēkas, būves, to daļu vai zemesgabala īpašnieks (valdītājs) vai pārvaldnieks, ja tas paredzēts pārvaldīšanas līgumā, bet iznomātā (izīrētā) vai lietošanā nodotā ēkā, būvē, to daļās vai zemesgabalā par ugunsdrošību ir atbildīgs nomnieks (īrnieks) vai cits lietotājs, ja tas paredzēts līgumā.

Apgabaltiesa pareizi secinājusi, ka atbilstoši minētajai normai pārvaldnieks vai īrnieks atbild par ugunsdrošības prasību ievērošanu objektā tikai tad, ja tas paredzēts līgumā. Izskatāmajā lietā apgabaltiesa konstatēja, ka īres līgumā nav konstatējama īrniekam deleģēta dzīvokļa īpašnieka (valdītāja) atbildība par normatīvajos aktos noteikto ugunsdrošības prasību ievērošanu objektā.

Pretēji pieteicējas kasācijas sūdzībā norādītājam apgabaltiesa ir pareizi konstatējusi, ka īres līguma 7.2.apakšpunktā iekļautais noteikums, ka jautājumi, kuri nav paredzēti šajā līgumā, tiek lemti saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošajiem likumiem un citiem normatīvajiem aktiem, neļauj izdarīt citādu secinājumu. Minētais līguma apakšpunkts vien norāda uz normatīvajiem aktiem, kas vispārīgi regulē ugunsdrošības jautājumus, un kuros ir noteikta atbildība dzīvokļa īpašniekam (valdītājam), ja vien šī atbildība tieši nav nodota ar līgumu, kādam citam subjektam. Līdz ar to tiesa nav konstatējusi, ka pieteicēja būtu nodevusi šo atbildību pārvaldniekam vai īrniekam.

Tādējādi pretēji pieteicējas norādītajam apgabaltiesa ir pareizi piemērojusi Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likuma 9.panta pirmo daļu.

[8] Apgabaltiesa ir arī izvērtējusi, vai konkrētajā gadījumā dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir atzīstams par atbildīgo par ugunsdrošības prasību ievērošanu objektā (dzīvoklī).

Pieteicējas ieskatā, no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas un noteikumu Nr. 907 2. un 3.1punkta izriet dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākums apsekot dzīvojamā mājā esošās iekārtas un inženierkomunikācijas, tostarp atsevišķā īpašumā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā ir noteiktas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tostarp dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts. Uz minētās normas pamata izdoti noteikumi Nr. 907. Noteikumu 3.1punkts (redakcijā, kas bija spēkā administratīvā akta izdošanas laikā) noteic, ka dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā mājā pārvaldnieks kopīpašuma daļā ietilpstošo iekārtu un inženierkomunikāciju daļas, kas atrodas atsevišķos īpašumos, vizuāli pārbauda pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā.

No minētajām tiesību normām izriet pārvaldnieka pienākums apsekot dzīvojamās mājas iekārtas un inženierkomunikācijas, kas ietilpst kopīpašumā, tostarp to kopīpašuma daļu, kas atrodas atsevišķā īpašumā.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta otrās daļas 2.punktam atsevišķā īpašuma elementi ir inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvvadiem. Savukārt likuma 4.panta pirmās daļas 1.punkts noteic, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma.

Atbilstoši minētajām normām dzīvokļa elektroinstalācija nav dzīvojamās mājas kopīpašuma daļa, kas atrodas atsevišķā īpašumā, bet gan atsevišķā īpašuma elements.

Tādējādi pretēji pieteicējas kasācijas sūdzībā norādītajam no tiesību normām neizriet dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākums apsekot atsevišķā īpašumā esošās iekārtas un inženierkomunikācijas, ja tās nav kopīpašuma daļa.

Apgabaltiesa pareizi ir piemērojusi minētās tiesību normas un atbilstoši Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likuma 9.panta pirmajai daļai pareizi secinājusi, ka pārvaldnieks atbild par ugunsdrošību objektā (dzīvoklī) tikai tad, ja tas paredzēts pārvaldīšanas līguma, kas konkrētajā gadījumā nav konstatējams.

[9] Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka kasācijas sūdzības argumenti nevar būt pamats apgabaltiesas sprieduma atcelšanai. Tādējādi pārsūdzētais spriedums ir atstājams negrozīts, bet pieteicējas kasācijas sūdzība noraidāma.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 348.panta pirmās daļas 1.punktu un 351.pantu, Senāts

**nosprieda**

atstāt negrozītu Administratīvās apgabaltiesas 2020.gada 27.aprīļa spriedumu, bet SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.