Lietas arhīva Nr. C-2343-18/30
ECLI:LV:ZRT:2018:0921.C24099917.2.S

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā
Dobelē 2018.gada 21.septembrī

Zemgales rajona tiesa
tiesnese N.Pakule,
ar sekretāri Z.Baranovsku,
piedaloties atbildētājas pārstāvim /pers. C/
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Nekustamā īpašuma pārvalde" vienkāršotās procedūras prasībā pret /pers. D/ par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2017.gada 5.jūnijā sabiedrība ar ierobežotu atbildību" Nekustamā īpašuma pārvalde" (turpmāk tekstā - Prasītājs) cēlusi tiesā vienkāršotās procedūras prasību pret /pers. D/ (turpmāk tekstā - Atbildētāja) par parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, 2016.gada 29.augustā starp VAS "Privatizācijas aģentūra" un SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" tika noslēgts Iepirkuma līgums Nr.PA/2016/45 par Privatizācijas aģentūras valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Atbilstoši līguma noteikumiem un saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu un likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" prasītājam uzdots veikt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības VAS "Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošajās dzīvojamās mājās, tām funkcionāli piederīgajās palīgēkās un būvēs un dzīvojamām mājām funkcionāli piesaistītajos zemes gabalos.

Prasītājam ir nodota pārvaldīšanā dzīvojamā māja /adrese/, sākot ar 2016.gada 1.decembri.

Prasītājs saņēma māju no VAS "Privatizācijas aģentūra" atbilstoši aktam par VAS "Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošās dzīvojamās mājas /adrese/, nodošanu un pārņemšanu valdījumā. Aktā ir noteikts apsaimniekošanas maksas un iemaksas uzkrājumu fondā apmērs.

Atbildētājai pieder dzīvokļa īpašums Nr.713, kadastra Nr. /kadastra numurs/, kas atrodas /adrese/, īpašums nav reģistrēts zemesgrāmatās, tikai Valsts zemes dienesta Kadastra reģistrā. Atbildētājai ir reģistrētas zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz zemes gabala 1/16 domājamo daļu, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr. / kadastra numurs /.

Atbildētājas dzīvokļa platība ir 58,50 m^2. Apsaimniekošanas maksas apmērs noteikts EUR 0,53/m^2 apmērā, papildus aprēķinot pievienotās vērtības nodokļa likmi. Apsaimniekošanas maksas apmēru ir noteikusi VAS "Privatizācijas aģentūra" kā mājas valdītājs, nododot māju prasītāja pārvaldīšanā.

Prasītājs visiem mājas īpašniekiem un īrniekiem paziņoja par pārvaldīšanas uzsākšanu 2017.gada 6. janvāri, nosūtot attiecīgas vēstules.

Prasītājs veic sekojošas darbības saistībā ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu:1) paziņojuma nosūtīšana dzīvokļu īpašniekiem, pasta izdevumu apmaksa; 2) paziņojums pašvaldībai, pasta izdevumu apmaksa; 3) rēķinu sagatavošana un nosūtīšana, pasta izdevumu apmaksa; 4) uzkrājuma fonda izveidošana un uzturēšana; 5) pārvaldīšanas darba plāna sagatavošana;

6) finanšu uzskaites organizēšana; 7) dzīvojamās mājas lietas vešana; 8) informācijas sniegšana VAS "Privatizācijas aģentūra" un Valsts ieņēmumu dienestam.

Norāda, ka tiek slēgti līgumi par komunālo pakalpojumu nodrošināšanu mājai un mājas sanitāro uzturēšanu. Prasītājs sagatavo un nosūta atbildētājai paziņojumus un rēķinus, bet rēķinu apmaksa netiek veikta. Atbildētājai tika nosūtīts 2017.gada 10.martā brīdinājums. Atbildētājas maksājuma kavējums pārsniedz piecus mēnešus.

Prasība tiek celta pēc atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma atrašanās vietas.

Ar atbildētāju atsevišķs līgums nav noslēgts. Prasītājs veic mājas pārvaldīšanu VAS "Privatizācijas aģentūra" kā mājas valdītājas uzdevumā. Dzīvojamā māja nav nodota ekspluatācijā. Māju nodeva VAS "Privatizācijas aģentūra" valdījumā VAS "/Nosaukums B/".

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu valsts dzīvojamās mājas valdītāja, šajā gadījumā VAS "Privatizācijas aģentūra", pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku valdījumā.

Minētā dzīvojamā māja ir jānodod ekspluatācijā un jāieraksta zemesgrāmatā. Minētā iemesla dēļ ir izveidots uzkrājuma fonds līdzekļu uzkrāšanai.

Mājas dzīvokļu īpašnieki no savu pienākumu pildīšanas izvairās, atsakās veikt maksājumus, atsakās veikt pievienotās vērtības nodokļa maksājumus, atsakās atzīt prasītāju kā mājas pārvaldnieku, liek šķēršļus mājas pārvaldīšanai un nodošanai ekspluatācijā, gaida, kad viņu vietā visu izdarīs kāds cits.

2017.gada 3.aprīlī VAS "Privatizācijas aģentūra" nosūtīja vēstuli, kurā izskaidroja esošo situāciju ar māju un likuma piemērošanu. Ir saņemta Valsts ieņēmumu dienesta uzziņa par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu. Prasītājs nosūtījis vairākas vēstules mājas īpašniekiem. Maksājumus veic tikai daļa no dzīvokļu īpašniekiem.

Atbildētāja neatzīst nedz VAS "Privatizācijas aģentūra" valdījuma tiesības, nedz prasītāju kā pārvaldnieku. Atbildētāja atsakās pieņemt prasītāja nosūtītos rēķinus.

Saskaņa ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu ir noteikta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšanas kartība. Dzīvokļu īpašnieki, tajā skaitā, atbildētāja nav apstrīdējusi prasītāja veiktos aprēķinus, nav iesniegusi iebildumus prasītāja tāmei, nav sasauktas dzīvokļu īpašnieku kopības

sapulces un lemts attiecībā par veicamo maksājumu apmēru un kārtību. Līdz ar to spēkā ir nama apsaimniekotāja sastādītā tāme. Līguma nenoslēgšana ar atbildētāju nav šķērslis prasītāja tiesību realizācijai.

Uzskata, ka starp pusēm ir nodibinātas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesiskās attiecības.

Atbildētājai nav likti šķēršļi dzīvojamās platības izmantošanai un pamatpakalpojumu saņemšanai.

Prasītājs nepiekrīt mediācijas izmantošanai strīdā ar atbildētāju.

Normatīvais akts, ar kuru prasība pamatota – Civillikuma 1., 2289., 2290., 2307., 2308.pantu, Civilprocesa likuma 74., 34., 36., 128.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5., 7.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.m, 13.pantu, Ministru kabineta 2008.gada 17.decembra noteikumi Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu".

Prasītāja prasījumi - piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam parādu EUR 408,48 apmērā par laika periodu no 2016.gada 1.decembra līdz 2017.gada 1.jūnijam, piedzīt nokavējuma procentus EUR 5,03 apmērā par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 1.maijam, piedzīt no atbildētājas par labu prasītajam tiesāšanās izdevumus. Atzīt prasītājam ar sprieduma pasludināšanas dienu tiesības saņemt likumiskos procentus — 6 % (seši procenti) no simta gadā no pamatparāda summas. Piedzītās naudas summas lūdz pārskaitīt uz prasītāja AS „SEB Banka", kontu Nr..

2017.gada 1.decembrī tiesā saņemts atbildētājas pilnvarotā pārstāvja /pers. C/ rakstveida paskaidrojums, norādot, ka prasību neatzīst. Paskaidro, ka daudzdzīvokļu māja /adrese/ piederēja VAS /Nosaukums B/. Šī organizācija uzcēla dzīvojamo māju un dzīvokļus nodeva lietošanā saviem darbiniekiem. Nododot dzīvokļus darbiniekiem, VAS /Nosaukums B/ no 2000.gada nodeva māju valdījumā personām, kuras šai mājā dzīvoja. Īpašnieki no 2000.gada māju paši uzturēja kārtībā un paši māju pārvaldīja. Pārvaldīšanas process izpaudās tā, ka īpašnieki paši noslēdza visus komunālo pakalpojumu līgumus un paši veica remonta darbus mājā.

Māja, kurā dzīvo atbildētāja, nav nodota ekspluatācijā. Līdz ar to uz strīdus situācijas risināšanu nevar pielietot materiāli tiesiskās normas no Latvijas Republikas „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma". Savukārt šis likums, saskaņā ar likuma pirmā panta prasībām, attiecas tikai uz dzīvojamām mājām, kuras ir nodotas ekspluatācijā.

Prasītājs atsaucas uz Latvijas Republikas "Dzīvokļa īpašuma likumu", kuru šobrīd nevar izmantot strīdus atrisināšanā, jo pirmkārt, nav dzīvojamās mājas un otrkārt, dzīvojamā māja nav sadalīta dzīvokļu īpašumos.

1995.gadā valstī sākās valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas process, kura rezultātā strīdus ēkas iemītnieki varēja izmantot iespēju un paātrināti privatizēt savu mājokli. Tas tika arī /adrese/ izdarīts un īrnieki kļuva par dzīvokļu īpašniekiem līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

VAS /Nosaukums B/ ēku /adrese/ nodeva valdījumā VAS „Privatizācijas aģentūrai". Privatizācijas aģentūra no īpašuma saņemšanas 2000.gadā neizrādīja nekādu interesi par savā valdījumā iegūto objektu.

Dzīvokļu īpašnieki līdz dzīvojamās mājas privatizācijai turpināja paši uzturēt kārtībā savu īpašumu, ēku /adrese/.

Saņemot valdījumā ēku, VAS „Privatizācijas aģentūra" pienākums bija pārvaldīt savu īpašumu, nodot ekspluatācijā ēku, ierakstīt īpašumu zemesgrāmatā un informēt ēkas iemītniekus, ka šajā dzīvojamā mājā sākās vispārējā privatizācija.

Septiņpadsmit gadus VAS Privatizācijas aģentūra neizmantoja savas tiesības pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju. 2017.gadā caur prasītāju, VAS Privatizācijas aģentūra paziņoja, ka tā turpmāk pārvaldīs dzīvojamo māju. Tā noslēdza līgumu ar prasītāju par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un vienpersoniski noteica maksāšanas tarifus.

Pie šiem apstākļiem uzskata, ka VAS Privatizācijas aģentūra, saskaņā ar Civillikuma prasībām ir zaudējusi tiesības pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju /adrese/, jo ir iestājies vispārējais desmit gadu noilgums. VAS Privatizācijas aģentūrai vajadzēja savas tiesības izmantot saprātīgos termiņos, saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas prasībām. VAS Privatizācijas aģentūra savas tiesības nav izmantojusi un līdz ar to nav ievērojusi Civillikuma pirmā panta prasības.

Šobrīd atbildētājas un VAS Privatizācijas aģentūras attiecības regulē tikai divi likumi. Sakarā ar to, ka atbildētāja ir dzīvokļu īpašniece līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, tad uz atbildētāju attiecas tikai likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 73.pants un Civillikums Šobrīd likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 73^9.pantā minētās prasības tiek klaji ignorētas un netiek ievērotas.

Prasītājs vēlās piedzīt no atbildētājas parādu, bet nav pamatojis šī parāda esamību. Saskaņā ar Civillikuma 1402.panta nosacījumiem saistību tiesības rodas uz likuma un līguma pamata. Šobrīd likumdošanas akti neuzliek par pienākumu atbildētājai veikt samaksu, kādu prasa prasītājs. Pušu starpā līgums par maksājumu veikšanu nav noslēgts.

Prasītājs nesniedz nekādus skaidrojumus un atšifrējumus par prasītām maksājuma summām, vai tās atbilst likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 73^9.panta piektās daļas nosacījumiem. Prasītājs papildus maksājumus apliek ar PVN maksājumu, kad likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 73^9.panta septītās daļas nosacījumiem maksājumi netiek aplikti ar PVN nodokli.

Prasītājs nav ievērojis arī likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 73^9.panta sestās daļas nosacījumus, ka attiecībā pret dzīvokļu īpašniekiem līdz dzīvojamās mājas privatizācijai šajā likumā ir uzrādītas speciālās tiesību normas, kas ir primāras attiecībā pret "Dzīvokļu īpašuma likuma" minētām normām.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, uzskata, ka prasība par parāda piedziņu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 93.pantu nav pierādīta un juridiski pamatota.

Normatīvai akts, kas pamato iebildumus - likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 73^9.pants, "Dzīvokļu īpašuma likuma" 1., 2., 8.pants, "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma"1.pants, Civillikuma 1., 1402.pants.

2018.gada 15.janvārī tiesā saņemta prasītājas atsauksme par atbildētājas paskaidrojumiem un pieteikums par prasības summas palielināšanu, kurā norādīts, ka atbildētāja iesniedza paskaidrojumus par prasību, norādot, ka prasību neatzīst. Atbildētāja norāda, ka māja nav nodota ekspluatācijā, VAS "Privatizācijas aģentūra" ir zaudējusi mājas valdījuma tiesības, parāds neesot pamatots un pievienotās vērtības nodoklis nevar būt piemērots. Iebildumi nav pamatoti.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 5.pantā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Savukārt, minētā likuma 10.pantā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķas darbības dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam, nodrošinot šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

Īpašnieka pienākums ir nodrošināt pārvaldnieku ar nepieciešamo finansējumu. Kamēr dzīvojamās mājas īpašnieki nav lēmuši par mājas pārņemšanu savā valdījumā no VAS "Privatizācijas aģentūra", atbildētājai un citiem dzīvokļu īpašniekiem bija saistoši mājas valdītāja lēmumi, tajā skaitā, par mājas apsaimniekošanas maksu.

VAS "Privatizācijas aģentūra" bija pienākums nodrošināt mājas pārvaldīšanu, kas ir izdarīts, ieceļot pārvaldnieku. Pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa ir noteikta saskaņā ar spēkā esošo likumdošanu un mājas nodošanas aktu.

Prasītājs veic sekojošas darbības saistībā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu:1) paziņojuma nosūtīšana dzīvokļu īpašniekiem, pasta izdevumu apmaksa; 2) paziņojums pašvaldībai, pasta izdevumu apmaksa; 3) rēķinu sagatavošana un nosūtīšana, pasta izdevumu apmaksa; 4) uzkrājuma fonda izveidošana un uzturēšana; 5) pārvaldīšanas darba plāna sagatavošana; 6) nekustamā īpašuma nodokļa samaksa par valsts īpašuma daļu; 7) finanšu

uzskaites organizēšana; 8) dzīvojamās mājas lietas vešana; 9) informācijas sniegšana VAS "Privatizācijas aģentūra" un Valsts ieņēmumu dienestam.

Likumdevējs ir lielu uzmanību pievērsis darbībām, kas nav tieši saistītas ar īpašuma fizisku uzturēšanu. Darbību veikšanai ir nepieciešami darbinieki, materiāltehniskie līdzekļi, naudas līdzekļi un tamlīdzīgi. Papildus prasītajam uzlikti pienākumi atbilstoši līgumam ar VAS "Privatizācijas aģentūra".

Prasītājs nodrošina ūdensapgādes, elektroapgādes, atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumus mājai. Ir veikta mājas kopīpašuma apdrošināšana.

Prasītājs sagatavo un nosūta īpašniekiem paziņojumus un rēķinus. Atbildētāja nav apstrīdējusi rēķinus līdz prasības celšanai un arī civillietas ietvaros prasības summa netiek apstrīdēta pēc būtības, bet tiek celti nekonkrēti iebildumi.

Dzīvokļu īpašnieki izmanto māju, pirms mājas nodošanas ekspluatācijā, nav veikuši nekādus pasākumus mājas nodošanai ekspluatācijā, tādejādi pārkāpjot spēkā esošās likumdošanas normas.

Atbildētājai ir jāpilda likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" piecdesmitā un sekojošo pantu prasības. Atbildētāja neapmaksā saņemtos rēķinus, bet vēlas saņemtos pārvaldnieka pakalpojumus izmantot bez atlīdzības.

Iemaksas uzkrājumu fondā arī ir jāveic. Tā ir dzīvokļu īpašnieku nauda, kas tiek uzkrāta konkrētam mērķim - mājas būvniecības procesa pabeigšanai. Atbildētāja iegādājās dzīvokļa īpašumu ar trūkumu, ko atbildētāja nevar nedz novērst, nedz grib novērst. Dzīvojamās mājas izmantošana līdz mājas nodošanai ekspluatācijā ir prettiesiska. Pārvaldnieks un VAS "Privatizācijas aģentūra" nav tiesīgi veicināt prettiesisku situāciju.

Pēc prasības celšanas parāda summa ir pieaugusi. Prasības summa par laika posmu no 2017.gada 1.jūnija līdz 2018.gada 1.janvārim ir EUR 559,68.

Prasītājs vēlas papildināt prasību par minētās summas piedziņu.

Kopējā prasības summa ir EUR 968,16. Prasītājs vēlas pievienot prasībai likumisko procentu summu, kas aprēķināta par laika posmu no 2017.gada 1. jūnija līdz 2018.gada 1.janvārim EUR 27,25 apmērā.

Ņemot vērā minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 74., 36.panta otro daļu lūdz tiesu pieņemt atsauksmi, piedzīt no atbildētājas prasītāja labā apsaimniekošanas maksu, komunālo maksājumu, ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas saistīto izdevumu parādu EUR 559,68 apmērā par laika periodu no 2017.gada 1.jūnija līdz 2018.gada 1.janvārim, piedzīt likumiskos nokavējuma procentus EUR 27,25 apmērā par laika periodu no 2017.gada 1.jūnija līdz 2018.gada 1.janvārim.

2018.gada 6.jūlijā tiesā saņemts prasītāja pieteikums par prasības summas palielināšanu un pierādījumu pievienošanu, kurā norādīts, ka atbildētāja par parāda summas aprēķinu nav cēlusi iebildumus ar saviem aprēķiniem. Parāda summa nav samaksāta. Kopš prasības celšanas prasības summa ir pieaugusi. Atbilstoši pielikumā pievienotajiem aprēķiniem prasītājs vēlas papildināt prasību un pievienot prasībai likumisko nokavējuma procentu summu.

Papildus prasības summa par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.jūlijam ir EUR 320,72. Kopējā pamatparāda summa ir EUR 1288,88.

Saskaņā ar Civillikuma 1757., 1759. un 1765.pantiem prasītājam ir tiesības aprēķināt likumiskos nokavējuma procentus.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 36.panta otrai daļai, prasītājs vēlas pievienot likumisko nokavējuma procentu summu par laika posmu no 2018.gada 1.februāra līdz 2018.gada 1.jūlijam EUR 33,17 apmērā, atbilstoši pielikumā pievienotajam aprēķinam. Kopējā likumisko nokavējuma procentu summa līdz 2018.gada 1.jūlijam ir EUR 65,45.

Prasītājs, iesniedzot prasības pieteikumu un papildinot prasījumu, ir samaksājis valsts nodevu EUR 145,22 apmērā. Ņemot vērā šo pieteikumu, kopējā valsts nodevas summa aprēķināma no prasījuma summas EUR 1293,91, kas sastāv no pamatparāda summas un nokavējuma procentiem EUR 5,03. Papildus prasītājam jāpiemaksā valsts nodeva EUR 48,87.

Atbildētāja iesniedza paskaidrojumus par prasību, norādot, ka prasību neatzīst. Atbildētāju pārstāv pilnvarotā persona, kurš ir analoģiskās lietās pārstāvējis citus atbildētājus, sniedzot vienus un tos pašus paskaidrojumus un iesniedzot pierādījumus. Pieņem, ka arī šajā lietā atbildētājas pārstāvis rīkojas līdzīgi.

Dzīvojamā māja /adrese/ (iepriekšējā adrese /adrese A/, tika nodota VAS "Privatizācijas aģentūra" valdījumā, pamatojoties uz 1994.gada 26.septembra aktu par privatizējamās valsts akciju sabiedrības /Nosaukums B/ nodošanu. Nodots tika nepabeigts celtniecības objekts - dzīvojamā māja, kuras celtniecība sākta 1990.gadā. Tas ir fakts, kas pierādīts un puses to neapstrīd.

Ogresgala pagasta padome 1995.gada 12.janvārī pieņēma lēmumu Nr. l, ar kuru piekrita pārņemt pašvaldības īpašumā Dzīvojamo māju ar nosacījumu, ka pirms tās pārņemšanas pašvaldībai tiek iesniegta objekta tehniskā dokumentācija, inventarizācijas lieta un mājas grāmata.

Ar Ministru kabineta 1995.gada 25.aprīļa rīkojuma Nr.214 „Par valsts īpašuma objektu nodošanu pašvaldībām" pielikuma 7.punktu Privatizācijas aģentūrai atļauts nodot Ogresgala pagasta padomes īpašumā Dzīvojamo māju.

Privatizācijas aģentūras valde 1995.gada 18.aprīlī apstiprināja valsts akciju sabiedrības /Nosaukums B/ privatizācijas noteikumus, kuru 5.9.punktā minēts, ka objekta neprivatizējamās mantas sastāvā iekļauts dzīvojamais fonds, kuru bija paredzēts nodot Ogres rajona pašvaldībām, tas ir, māju /adrese/.

Privatizācijas aģentūras valde 2015.gada 5.jūnijā pieņēma lēmumu Nr.82/484 par valsts akciju sabiedrības "/Nosaukums B/" privatizācijas izbeigšanu, kurā konstatēja, ka privatizācijas noteikumos un pirkuma līgumā noteiktie nosacījumi attiecībā uz dzīvojamās mājas nodošanu pašvaldības īpašumā, izpildot Ogresgala pagasta padomes 1995.gada 12.janvāra lēmumā Nr.1 minētos nosacījumus, nav izpildīti. 2002.gada 3.aprīlī /pers. H/ nevarēja nodot /pers. I/ dzīvojamo ēku, jo tā nekad nav bijusi nodota VAS "/Nosaukums B/" īpašumā vai valdījumā. /pers. H/ nevarēja pārkāpt apstiprinātos privatizācijas noteikumus bez saskaņošanas ar VAS "Privatizācijas aģentūra".

Dzīvojamā māja nekad tiesiski nebija nonākusi dzīvokļu īpašnieku valdījumā vai īpašumā. VAS "Privatizācijas aģentūra" neveica dzīvokļa nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļa pieņēma lēmumu reģistrēt Latvijas valsts īpašuma tiesības VAS "Privatizācijas aģentūra" personā uz strīdus dzīvojamo māju, pamatojoties uz aktu par būves nodošanu ekspluatācijā.

Atbildētājai piederošais dzīvokļa īpašums tika nodots īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai un ierakstījis Valsts zemes dienesta Kadastra reģistrā, saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" $73.^9$ pantu.

Saskaņā ar minētā panta pirmās un trešās daļas noteikumiem, persona, kura ieguvusi dzīvokli īpašumā, ir atzīstama par īpašnieku līdz ar reģistrāciju Kadastra reģistrā.

Fakts, ka dzīvojamā māja nav nodota ekspluatācijā, negroza iepriekšējos notikumus un darījumus - atbildētāja ieguva īpašumā un reģistrēja dzīvokli.

Likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" $73.^9$ panta piektā daļa paredz, ka dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas vai neapdzīvojamās telpas īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu nosaka, ievērojot Ministru kabineta noteikumus par dzīvokļa īres maksas aprēķināšanas kārtību, un tā nedrīkst pārsniegt īres maksas apmērus attiecīgajā mājā.

Apsaimniekošanas maksas apmērs nepārsniedz īres maksu esošajā mājā. Īres maksa ir noteikta mājas dzīvokļa Nr.8 īrniekam tādā pašā apmērā, kā pārvaldīšanas maksa. Dzīvoklis pieder valstij.

Prasītājam ir tiesības pamatot prasību ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām, neskatoties uz to, ka dzīvojamā māja nav nodota ekspluatācijā:1) ir notikuši vairāki darījumi ar ekspluatācijā nenodotu objektu, tie nav atzīti par nelikumīgiem; 2) dzīvojamā māja tiek ekspluatēta.

Dzīvojamo māju pārvaldīšana ir noteikta kā obligāta prasība un ir vērsta, lai nodrošinātu pareizu māju ekspluatāciju un uzturēšanu. Tiesai bija jāpiemēro minētā likuma normas atbilstoši Civilprocesa likuma 5.panta piektajai daļai un Civillikuma 4. un 5.panta noteikumiem - likuma noteikumi vajadzības gadījumā iztulkojami arī pēc likuma sistēmas, pamata un mērķa, un, beidzot, arī pēc analoģijas. Lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata vai atkarībā no svarīgiem iemesliem, pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem.

Pielikumā pievienotajiem dokumentiem ir pierādījumu nozīme lietā.

Nodošanas akts un zemesgrāmatu izdruka pierāda, ka VAS "Privatizācijas aģentūra" ir īpašuma īpašniece un valdītāja, kas veic nepieciešamās darbības privatizācijas procesa pabeigšanai un ēkas pārvaldīšanai.

Tiesas sprieduma noraksta kopija ir pierādījums, ka analoģiskā lietā ir pieņemts tiesas nolēmums par strīda izšķiršanu pēc būtības. Tiesas spriedums ir spēkā. Prasītāja tiesības rīkoties kā mājas pārvaldniekam un attiecīgi saņemt maksājumus ir atzītas ar spēkā stājušos tiesas spriedumu.

Ņemot vērā minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 74. un 36.panta otro daļu, lūdz tiesu pieņemt pielikumā pievienoto dokumentu kopijas un pievienot lietas materiāliem. Piedzīt no atbildētājas prasītāja labā apsaimniekošanas maksas, komunālo maksājumu, dzīvojamo mājas pārvaldīšanas saistīto izdevumu parādu par laika posmu līdz 2018.gada 1.jūlijam EUR 1288,88 apmērā, piedzīt likumiskos nokavējuma procentus EUR 65,45 apmērā līdz 2018.gada 1.jūlijam, piedzīt no atbildētājas par labu prasītajam tiesāšanās izdevumus. Atzīt prasītājam ar sprieduma pasludināšanas dienu tiesības saņemt likumiskos procentus — 6 % (seši procenti) no simta gadā no pamatparāda summas.

2018.gada 20.augustā tiesā saņemts prasītājas iesniegums, kurā norādīts, ka atbildētāja par parāda summas aprēķinu nav cēlusi iebildumus. Parāda summa nav samaksāta. Norāda, ka tehnisku iemeslu dēļ prasītājs nevar nodrošināt pārstāvja ierašanos uz tiesas sēdi, lūdz tiesu lietu izskatīt bez prasītāja pārstāvja klātbūtnes. Prasību un papildinājumus prasībai uztur un lūdz prasību apmierināt pilnā apmērā.

Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē prasību neatzina, paskaidroja, ka prasītājs iesniedzis prasību par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.jūlijam. Prasība būtu sadalāma divās daļās – 1) no 2017.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 27.martam. 2017.gada 27.martā prasītājs strīdus īpašumu ierakstīja zemesgrāmatā un kļuva par īpašnieku. Otrais periods no 2018.gada 27.marta līdz 2018.gasda 1.jūlijam.

Par pirmo periodu prasītājam nav prasījuma tiesību. Prasītājs savu prasību balsta uz mājas valdītāja un prasītāja savstarpēji noslēgto līgumu un pieņemšanas - nodošanas aktu par mājas pārvaldīšanas procesa nodošanu. Privatizācijas Aģentūra nav mājas tiesiskais valdītājs un tai nebija tiesības nodot pārvaldīšanas procesu. Par to lietā nav pierādījumu. Māja nav atradusies VAS "Privatizācijas Aģentūra" valdījumā pirmajā laika posmā. 26.09.1994. Akts paredz, ka no VAS "/Nosaukums B/" tika pieņemts nepabeigts celtniecības objekts. Tika plānots uzbūvēt 30 dzīvokļu māju. Līdz 1994.gadam tika uzbūvētas divas trīs stāvu sekcijas ar mansarda izbūvi.

Ar VAS "/Nosaukums B/" 1992.gada 23.oktobra lēmumu dzīvokļi tika sadalīti un nodoti lietošanā īrniekiem. Ar Ogresgala pagasta padomes 19.01.1995. Lēmumu nr. 1 pieņēma īpašumā pašvaldības dzīvojamo māju ar nosacījumu, ka tiek iesniegta arī tehniskās inventarizācijas lieta un mājas grāmata.

Ar MK 1995.25.04. Rīkojuma Nr. 214 pielikuma 7.punktu VAS "Privatizācijas Aģentūra" atļauts nodot Ogresgala pagasta padomei dzīvojamo māju. VAS "Privatizācijas Aģentūra" valde 18.04.1995. apstiprināja VAS "/Nosaukums B/" privatizācijas noteikumus, kuru sastāvā bija paredzēts nodot arī dzīvojamo fondu - māju /adrese/, kuru paredzēts nodot Ogres pašvaldībai. 13.05.1995. tika parakstīts VAS "/Nosaukums B/" kontrolpaketes akciju pirkuma līgums. 13.07.1995. tika izveidota AS "/Nosaukums B/". PAS "/Nosaukums B/" manta - nepabeigtā dzīvojamā māja /adrese/ ar 1995.21.07. Aktu tika nodota AS "/Nosaukums B/". AS "/Nosaukums B/" ir privāta struktūra ar valsti tai nav nekāda sakara. AS "/Nosaukums B/" paziņoja par maksātnespējas procesu un ar Rīgas apgabaltiesas 10.11.2003. lēmumu izbeigts LAS "/Nosaukums B/" maksātnespējas process un uzņēmums likvidēts. 2002.g. 03.04. LAS "/Nosaukums B/" administrators nodeva dzīvojamo māju apsaimniekošanā dzīvokļu īpašnieku kooperatīvajai sabiedrībai "/Nosaukums A/", nodotas visas tiesības, pilnvaras un pienākumi. Līdz 2005.gadam dzīvojamā māja bija dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "/Nosaukums A/" valdījumā, līdz 08.09.2005. kad šī biedrība tika likvidēta. Pēc tam, no 2002.gada, māja bija to fizisko personu valdījumā, kas dzīvoja šajā mājā. Līdz 2017.gadam dzīvojamo māju īpašnieki apsaimniekoja paši. 2004.gadā VAS "Mājokļu aģentūra" nolēma nodot dzīvojamās mājas īpašuma tiesības līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Šādu lēmumu aģentūra nedrīkstēja pieņemt, jo saskaņā ar Likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 74.panta nosacījumiem, varēja nodot tikai dzīvojamās mājas, kas bija nodotas ekspluatācijā. Strīdus dzīvojamā māja nebija valsts māja un nebija nodota ekspluatācijā. Privatizācijas process vispār nevarēja sākties. VAS "Privatizācijas Aģentūra" šo privatizācijas procesu tomēr uzsāka. 2008.gadā dzīvojamās mājas iedzīvotāji iegādājās no privātpersonas zemi, uz kuras māja bija uzcelta. Zemes īpašuma tiesības kā kopīpašums tika reģistrēts Ogres zemesgrāmatā. Saskaņā ar Civillikumu uz zems uzceltā ēka pieder zemes īpašniekam- kopīpašniekiem, VAS "Privatizācijas Aģentūra" uz to nebija tiesības.

2015.gada 15.jūnijā VAS "Privatizācijas Aģentūra" valde pieņēma lēmumu par VAS "/Nosaukums B/" privatizācijas izbeigšanu, kurā noteica, ka privatizācijas noteikumi attiecībā uz dzīvojamās mājas nodošanu īpašumā nav izpildīti. VAS "Privatizācijas Aģentūra" ignorēja faktu, ka privatizācijas process dzīvojamā mājā ir uzsākts bez jebkāda normatīvā pamatojuma ar normatīvo aktu pārkāpumiem. Aģentūra neņēma vērā, ka ēka neatradās tās valdījumā, bet piederēja privātai akciju sabiedrībai un zeme pieder privātīpašniekiem kā kopīpašums. Ēka pieder zemes kopīpašniekiem nevis valstij. Prasītājam nebija tiesību slēgt tālākus līgumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbību nodošanu un atsaukties uz likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju".

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums šeit nav piemērojams, jo dzīvojamā māja nav nodota privatizācijai pirmajā posmā. Nevar piemērot Civillikumu un Dzīvokļa īpašuma likumu. Atbildētāja nav dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļa īpašums nav zemesgrāmatā, dzīvokļu īpašnieki nav izsnieguši pilnvarojumu prasītājam veikt apsaimniekošanu.

Dzīvojamā mājā tika uzsākts paātrinātais privatizācijas process. Tika pieļauti normatīvo aktu pārkāpumi. Likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 73.^{9} pantā minētās prasības tiek ignorētas.

Prasītājs nav pamatojis parādu. Nav izveidojušās saistību tiesības nedz uz likuma nedz līguma pamata. Līgums par maksājumu veikšanu starp pusēm nav noslēgts, līgums bija obligāti jānoslēdz. Nav atšifrētas maksājumu summas, nav informācijas, kas ir apstiprinājis prasītos tarifos.

Maksājumus nevar aplikt ar PVN saskaņā ar Likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 73.^{9}prim panta septīto daļu, kas nosaka, ka maksājumi netiek aplikti ar PVN.

Prasītājs nav ievērojis Likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 73.^{9}prim panta sestās daļas nosacījumus, kas paredz, ka šis likums ir primārs pret Dzīvokļa īpašuma likumu. Atšķiras statuss "dzīvokļa īpašniekam" un "dzīvokļa īpašniekam līdz dzīvojamās mājas privatizācijai". Kad persona kļuvusi par dzīvokļa īpašnieku Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē, viņa statuss mainās, mājai jābūt sadalītai dzīvokļa īpašumos, jābūt zemesgrāmatā u.t.t, tikai tad sāk piemērot Dzīvokļa īpašuma likumu. Līdz tam ir jāpiemēro likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"

73.^{9}prim panta normas. Ja šīs normas tiek salīdzinātas, tad uz personu primāras ir speciālās tiesību normas, kas uzrādītas 73.^{9}prim pantā.

Par otro laika periodu prasītājs iegūst likumiskas tiesības kā valdītāja prasīt samaksu. Konkrētais atbildētājs nav dzīvokļa īpašnieks Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē, bet ir dzīvokļa īpašnieks līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Šajā gadījumā atkal ir atšķirība, jo prasītājs nav izpildījis savas darbības, kas viņam kā pārvaldītājam bija jāizpilda, viņš nav piedāvājis dzīvokļu īpašniekiem slēgt līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Prasītājs prasībā nav lūdzis uzlikt par pienākumu ar atbildētājiem noslēgt šo līgumu par apsaimniekošanu. Prasītājs uzreiz prasa nomaksāt parādu, bet parāds nav pamatots. Dzīvokļu īpašniekiem līdz dzīvojamās mājas privatizācijai nav pienākuma veikt kaut kādus maksājumus, jo nav līguma, prasītājs arī nav lūdzis šādu līgumu noslēgt.

Tarifs par apsaimniekošanu nav apstiprināts un saskaņots ar dzīvojamās mājas iedzīvotājiem. Nav pierādījumu, ka tas būtu saskaņots likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 73.^{9}prim panta kārtībā.

Rezerves uzkrājumi tika noteikti ar domu, ka īpašnieks VAS "Privatizācijas Aģentūra", māju nav ierakstījis zemesgrāmatā un nav nodevis ekspluatācijā. Ja VAS "Privatizācijas Aģentūra" vir īpašnieks, tad lai nodod ekspluatācijā un ieraksta zemesgrāmatā par savu naudu un sedz izmaksas, tad tas nav jāmaksā dzīvokļu īpašniekiem. Nav likumā noteikts, ka dzīvokļu īpašniekiem būtu jāsedz apdrošināšanas izmaksas, ja prasītājs uzskata, ka tā māja pieder viņam, tad viņam arī jāmaksā par apdrošināšanu. Kavējuma nauda vispār nav pamatota nedz ar vienošanos, līgumu vai likumu. Nekur nav noteikts, ka ir jāmaksā līgumsods. Varētu iet runa tikai par likumiskajiem 6%, kas noteikti nav prasībā minētie 0,5 % par katru nokavējuma dienu.

Attiecībā par iesniegto apgabaltiesas spriedumu, ko lietai pievienojis prasītājs, uzskata, ka tas tiesai nav saistošs, jo nav starp tām pašām pusēm. Augstākā Tiesa ir pateikusi, ja spriedums ir bijis starp citām pusēm, tas tiesai nav saistošs, jo tiesai jāspriež pēc savas iekšējās pārliecības.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu, tiesa nolēma skatīt lietu bez prasītāja pilnvarotā pārstāvja klātbūtnes tiesas sēdē, jo nekonstatēja Civilprocesa likuma 209., 210.pantā noteiktos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai.

Motīvu daļa

Pārbaudot lietā esošos rakstveida pierādījumus, noklausoties atbildētāja pārstāvja argumentus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā noteikts, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 97.pantu, tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota ar vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.

2016.gada 29.augustā starp VAS „Privatizācijas aģentūra" kā valdītāju un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" kā pārvaldnieku noslēgtā Iepirkuma līguma Nr.PA/2016/45 par Privatizācijas aģentūras valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu redzams, ka valdītājs uzdevis pārvaldniekam un pārvaldnieks apņēmies veikt: 1) Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības līguma pielikumā minētajās, valdītāja valdījumā esošajās dzīvojamās mājās, tām funkcionāli piederīgajās palīgēkās un būvēs un dzīvojamām mājām funkcionāli piesaistītajos zemesgabalos, ievērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus, līgumu un valdītāja norādījumus; 2) citas ar valdītāju saskaņotas nekustamā īpašuma uzlabošanu veicinošas pārvaldīšanas darbības; 3) nekustamā īpašuma pārņemšanu no valdītāja vai iepriekšējā pārvaldnieka līguma 5.punktā noteiktajā kārtībā.

Līguma 6.12.punkts noteic, ka pārvaldniekam ir pienākums aprēķināt un saņemt no nekustamajā īpašumā esošo dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, īrniekiem pārvaldīšanas maksu, īres maksu, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, zemes nomas līgumā noteikto zemes nomas maksu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes, kā arī maksu par sniegtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļu īpašumu lietošanu.

Līguma 6.13.punktā puses pielīgušas, ja dzīvokļa īpašuma īpašnieks vai īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā pārvaldīšanas maksu vai īres maksu, obligātos maksājumus un maksu par pakalpojumiem, veikt nepieciešamos pasākumus (brīdinājumi, pieteikumi un prasības pieteikumi tiesai), lai nepieļautu pārvaldīšanas maksas, īres maksas un maksas par sniegtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, kā arī citu ar dzīvojamo telpu saistīto obligāto maksājumu parādu uzkrāšanos (lietas 11.-15.lapa).

N o 2016.gada 9.decembra Akta par VAS „Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošās dzīvojamās mājas /adrese/ nodošanu un pārņemšanu pārvaldīšanā izriet, ka VAS „Privatizācijas aģentūra" nodod un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" pārņem 16 dzīvokļu dzīvojamo māju /adrese/ pārvaldīšanā no 2016.gada 1.decembra un pārvaldīšanas dokumentus. 3.punktā noteikta nekustamā īpašumā esošo dzīvojamo telpu apsaimniekošanas maksa mēnesī 1,03 EUR/m^2, t.sk., 0,50 EUR/m^2 uzkrājumiem nekustamajā īpašumā paredzētajiem būvdarbiem (lietas 16.-18. lapas).

No zemesgrāmatu informatīvās izdrukas izriet, ka Ogres rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā ar Nr. /nodalījuma numurs/ un kadastra numuru / kadastra numurs /reģistrēts zemes gabals /adrese/ 1927 m^2 (lietas 19.lapa).

No Valsts zemes dienesta 2017.gada 25.aprīļa izziņas Nr.9-01/631287-1/1, redzams, ka Kadastra informācijas sistēmā uz zemes gabala /adrese/ reģistrēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu / kadastra numurs /un piederības statusu- piederība nav noskaidrota, jo reģionālās nodaļas rīcībā nav būvju tiesisku iegūšanu vai likumīgu būvniecību apliecinoši dokumenti. Īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā. Atbildētāja reģistrēta kā īpašniece dzīvoklim /adrese/, kadastra Nr. /kadastra numurs/, darījuma pamatojums - 2001.gada 27.marta Centrālās dzīvojamās mājas privatizācijas komisijas lēmums Nr.6-dz/p (lietas 20.lapa).

No Valsts ieņēmumu dienesta 12.04.2017. Uzziņas Nr. 30.1-8.6/74318 redzams, ka institūcija sniedzot atbildi SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" norāda, ka sākot ar 2016.gada 1.jūliju sniegtajiem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumiem saskaņā ar pārvaldīšanas līgumā iekļautajiem maksājumiem, pievienotās vērtības nodoklis pievienojams Pievienotās vērtības nodokļa likumā noteiktajā vispārīgajā kārtībā, t.i., 21 procenta apmērā, atbilstoši šā likuma 41.panta pirmās daļas 1.punktam. Ņemot vērā minēto, iesniedzēja sniegtajiem dzīvojamās mājas /adrese/ pārvaldīšanas pakalpojumiem ir piemērojama pievienotās vērtības nodokļa standartlikme 21 procenta apmērā (lietas 21.-25.lapas).

Par nekustamā īpašuma pārvaldnieka maiņu SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" paziņojusi dzīvojamās mājas /adrese/ īpašniekiem un īrniekiem ar 2017.gada 6.janvāra iesniegumu, norādot, ka saskaņā ar 2016.gada 29.augusta iepirkuma līguma Nr.PA/2016/45 pielikumu pārvaldīšanā dzīvojamā māja nodota no 2016.gada 1.decembra. Paziņots, ka maksājumi jāveic atbilstoši saņemtajiem rēķiniem. Apsaimniekošanas maksa - 0,53 EUR/m^2, iemaksas uzkrājuma (remonta) fondā - 0,50 EUR/m^2 apmērā mēnesī (lietas 28.lapa).

SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" 2017.gada 10.martā brīdinājusi atbildētāju par parāda samaksu, norādot, ka rēķinu apmaksa nav veikta, kopējā parāda summa, ieskaitot rēķinu par 2017.gada martu, ir 267,08 EUR ar PVN. Lūgts veikt parāda samaksu līdz 2017.gada 1.aprīlim (lietas 29.lapa).

Atbildētāja sagatavojusi atbildi uz prasītāja 2017.gada 10.martā brīdinājumu, norādot, ka dzīvojamo māju /adrese/ pārvalda un apsaimnieko paši dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Nav saprotams, kādā saistībā prasītājs izsūta rēķinus un liek kaut ko maksāt (lietas 33.lapa).

2017.gada 3.aprīlī VAS Privatizācijas aģentūra sagatavojusi dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem informāciju par dzīvojamās mājas piederību un statusu norādot, ka Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" (turpmāk - Sabiedrība) ir saņēmusi sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Nekustamā īpašuma pārvalde" (turpmāk - Pārvaldnieks), kā arī vairāku dzīvojamās mājas /adrese/ (turpmāk - Dzīvojamā māja), dzīvokļu īpašnieku

vēstules ar lūgumu skaidrot ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītus jautājumus. Sabiedrības valdījumā, pamatojoties uz 1994.gada 26.septembra aktu par privatizējamās valsts akciju sabiedrības /Nosaukums B/ nodošanu Sabiedrības valdījumā, atrodas nepabeigtās celtniecības objekts - Dzīvojamā māja.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk - Privatizācijas likums) 50.panta septītā daļā noteikts, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti.

Saskaņā ar Privatizācijas likumu Sabiedrībai ir tiesības un pienākums veikt valsts dzīvojamo māju un tajās esošo dzīvokļu, mākslinieku darbnīcu un neapdzīvojamo telpu privatizācijas darbības. Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 11.punktā noteikts, ka valsts īpašuma tiesības pirms dzīvojamās mājas privatizācijas nostiprināmas zemesgrāmatā. Atbilstoši Privatizācijas likuma 74.panta pirmajai daļai dzīvojamai mājai, lai to varētu nodot privatizācijai ar attiecīgu Ministru kabineta rīkojumu, ir jābūt nodotai ekspluatācijā. Dzīvojamā māja nav nodota ekspluatācijā.

Lai ierakstītu Dzīvojamo māju zemesgrāmatā un uzsāktu tās privatizāciju, nepieciešams veikt darbības Dzīvojamās mājas nodošanai ekspluatācijā saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Sabiedrība kā Dzīvojamās mājas tiesiskā valdītāja jau ir apmaksājusi projektēšanas darbus - ir izstrādāts un saskaņots Dzīvojamās mājas būvprojekts. Saskaņā ar Ogres novada būvvaldes izsniegto būvatļauju Dzīvojamās mājas nodošanai ekspluatācijā nepieciešams veikt būvdarbus atbilstoši izstrādātajam būvprojektam.

Sabiedrībai nav zināmas nepieciešamo būvdarbu kopējās izmaksas, jo būvdarbu veicējus plānots izvēlēties Publisko iepirkumu likumā noteiktajā kārtībā, līdz ar to nav iespējams prognozēt Dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā termiņu. Ņemot vērā, ka no 16 Dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem 15 dzīvokļi ar Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmumiem ir nodoti dzīvokļu īrniekiem īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, valsts līdzekļu izlietojums privātīpašumā esoša objekta būvniecībai nav pieļaujams un līdz ar to dzīvokļu īpašniekiem ir nepieciešams veidot finanšu līdzekļu uzkrājumu būvniecības darbu finansēšanai.

Kamēr nav veikta Dzīvojamās mājas privatizācija un dzīvokļu īpašnieki, kuriem dzīvokļi nodoti īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, ar Sabiedrību nav noslēguši pirkuma līgumus, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā rīkojas Sabiedrība.

Sabiedrība kā Dzīvojamās mājas valdītāja, pamatojoties uz 2016.gada 29.augustā starp Sabiedrību un Pārvaldnieku noslēgto iepirkuma līgumu Nr.PA/2016/45, ar kuru Pārvaldniekam uzdots veikt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības Sabiedrības valdījumā esošajās dzīvojamās mājas, Dzīvojamo māju ar 2016.gada 1.decembri ir nodevusi Pārvaldnieka pārvaldīšanā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta ceturtā daļā noteikts, ka par pārvaldīšanas līgumā paredzētā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi pārvaldnieks var saņemt atlīdzību un šī paša likuma 14.panta piektā daļa paredz pārvaldnieka tiesības saņemt viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansiālo nodrošinājumu.

Saskaņā ar Pārvaldnieka sagatavoto tāmi Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksa mēnesī ir 1,03 EUR/m2, tajā skaitā 0,50 EUR/m2 uzkrājumiem Dzīvojamā mājā veicamajiem būvdarbiem, kas nepieciešami, lai Dzīvojamo māju varētu nodot ekspluatācijā. Pārvaldnieks reizi ceturksnī pārvaldīšanas maksas daļu, kas novirzīta uzkrājumiem, pārskaita Sabiedrībai.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 73^9. panta otro daļu dzīvokļa īpašniekam un attiecīgajai valsts institūcijai ne vēlāk kā mēneša laikā no brīža, kad izsniegta apliecība par īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, jānoslēdz savstarpējs līgums par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu. Un šī paša panta sestā daļa paredz, ka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļa īpašnieka ģimenes locekļu un citu dzīvoklī iemitināto personu statusu reglamentē Dzīvokļa īpašuma likums tiktāl, ciktāl tas nav pretrunā ar Privatizācijas likumu.

Vienlaikus Sabiedrība informē, ka pēc Dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas, lai noslēgtu pirkuma līgumu, saskaņā ar Privatizācijas likuma 41.panta otro daļu katram dzīvokļa īpašniekam Sabiedrībā būs jāiesniedz Valsts zemes dienesta apliecība par īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, kā arī izziņa par mājas apsaimniekošanas izdevumu un komunālo pakalpojumu apmaksu vai ari izziņa par apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parādu, ja šāds parāds ir. Privatizācijas likuma 41.panta ceturtā daļa paredz, ka slēdzot pirkuma līgumu ar personu, kurai pirkuma līguma slēgšanas brīdī ir īres, mājas apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parāds, vienlaicīgi nostiprināma ķīlas tiesība uz privatizēto objektu parāda summas apmērā.

Sabiedrība informē, ka saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piekto daļu uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku. Ņemot vērā minēto, lūdz dzīvokļu īpašniekus regulāri veikt norēķinus ar Pārvaldnieku par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu (lietas 27.lapa).

No 2017.gada 24.marta Līguma Nr. 806-17 noslēgta starp SIA "Ķilupe" un SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" redzams, ka SIA "Ķilupe" prasītāja uzdevumā veiks cieto sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, nodrošinās ar konteineriem, veiks atkritumu savākšanu un izvešanu /adrese/ (lietas 64.-65.lapas).

No 2017.gada 2.maija Līguma Nr. 80237 par ūdensapgādi un kanalizācijas ūdeņu novadīšanu, noslēgta starp Ogres novada pašvaldības aģentūru "Ogres namsaimnieks" un SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde", kā dzīvojamās mājas /adrese/ pārvaldnieku redzams, ka Ogres novada pašvaldības aģentūra "Ogres namsaimnieks" prasītāja uzdevumā apņemas nodrošināt prasītāja valdījumā esošo nekustamo īpašumu /adrese/ ar dzeramo ūdeni un pieņemt kanalizācijas ūdeņus saskaņā ar līgumam pievienoto pielikumu Nr. 1, kas ir līguma neatņemama sastāvdaļa (lietas 66.-68.lapas).

No 2017.gada 24.augusta Līguma Nr. 73840800002 par elektroenerģijas tirdzniecību, noslēgta starp AS "Latvenergo" un SIA "Nekustamā īpašuma pārvalde" redzams, ka atbildētājs pērk no AS "Latvenergo" neierobežotu elektroenerģijas apjomu līgumā noteikto elektroenerģiju patērējošo objektu, tai skaitā /adrese/, vajadzībām un samaksā par to (lietas 69.- 71.lapas).

No Ogres novada būvvaldes 2018.gada 7.februāra Akta par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā Kods 18003560740201 redzams, ka būvniecības ierosinātājs ir VAS "Privatizācijas aģentūra". Pamatojoties uz būvvaldes vadītāja vietnieces- arhitektes, būvinspektora un būvuzrauga atzinumu, piedaloties būvprojekta izstrādātājam SIA "TAVS NAMS & I.P.I.", pasūtītājam VAS "Privatizācijas aģentūra" un būvdarbu veicējam SIA "STANDO Būve" ēka /adrese/ atzīta par derīgu ekspluatācijai (lietas 85.-87.lapas).

Izziņa par zemesgrāmatas ierakstu apliecina, ka Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. / nodalījuma numurs /, ar kadastra numuru /kadastra numurs /reģistrēts nekustamais īpašums /adrese/. Īpašnieks Latvijas valsts VAS "Privatizācijas aģentūra" personā. Īpašumtiesības reģistrētas pamatojoties uz tiesnese s 2018.gada 27.marta lēmumu (pamats Ogres novada būvvaldes 2018.gada 7.februāra Akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā Kods 18003560740201) (lietas 84.lapa).

Lietā iesniegtie rakstveida pierādījumi apliecina, ka 2016.gada 29.augustā starp VAS „Privatizācijas aģentūra" kā valdītāju un prasītāju kā pārvaldnieku tika noslēgts iepirkuma līgums Nr. PA/2016/45 par privatizācijas aģentūras valdījumā esošo māju pārvaldīšanu.

Tiesas ieskatā, VAS „Privatizācijas aģentūra" laika posmā līdz savu īpašuma tiesību reģistrēšanai zemesgrāmatā visu laiku bijušas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/ valdījuma tiesības.

Saskaņā ar prasītāja sniegtām rakstveida atsauksmēm, kas apstiprinās arī ar atbildētājas pārstāvja tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem, saskaņā ar 1994.gada 26.septembra Aktu, pamatojoties uz likumu „Par valsts un pašvaldības īpašuma privatizāciju", Ministru kabineta 1994.gada

23.augusta rīkojumu Nr. 396-r, Valsts īpašuma fonds nodeva un VAS „Privatizācijas aģentūra" pieņēma valdījumā VAS /Nosaukums B/, nodots tika nepabeigts celtniecības objekts- dzīvojamā māja, kuras celtniecība sākta 1990.gadā. Par minēto faktu starp pusēm nav strīda.

Ogresgala pagasta padome 1995.gada 12.janvārī pieņēma lēmumu Nr. 1, ar kuru piekrita pārņemt pašvaldības īpašumā Dzīvojamo māju /adrese/ ar nosacījumu, ka pirms tās pārņemšanas pašvaldībai tiek iesniegta objekta tehniskā dokumentācija, inventarizācijas lieta un mājas grāmata.

Ar Ministru kabineta 1995.gada 25.aprīļa Rīkojumu Nr. 214 "Par valsts īpašuma objektu nodošanu pašvaldībām" pielikuma 7.punktu, privatizācijas aģentūrai atļauts nodot Ogresgala pagasta padomes īpašumā dzīvojamo māju /adrese/.

1995.gada 18.aprīlī VAS „Privatizācijas aģentūra" valde apstiprināja VAS /Nosaukums B/ privatizācijas noteikumus, kuru 5.9.punktā minēts, ka objekta neprivatizējamās mantas sastāvā iekļauts dzīvojamais fonds – māja /adrese/, kuru bija paredzēts nodot Ogres rajona pašvaldībām.

VAS „Privatizācijas aģentūra" valde 2015.gada 5.jūnijā pieņēma lēmumu Nr. 82/484 par VAS /Nosaukums B/ privatizācijas izbeigšanu, kurā konstatēja, ka privatizācijas noteikumos un pirkuma līgumā noteiktie nosacījumi attiecībā uz dzīvojamās mājas nodošanu pašvaldības īpašumā, izpildot Ogresgala pagasta padomes 1995.gada 12.janvāra lēmumā Nr.1 minētos nosacījumus, nav izpildīti.

Kā norādīja atbildētājas pilnvarotais pārstāvis, ar 1995.gada 21.jūlija Nodošanas - pieņemšanas aktu, privatizējamās VAS /Nosaukums B/ manta (tai skaitā neprivatizējamā manta, nepabeigtā dzīvojamā māja /adrese/) nodota AS /Nosaukums B/. Ar Rīgas apgabaltiesas 2001.gada 25.oktobra spriedumu tika pasludināta AS /Nosaukums B/ maksātnespēja. 2002.gada 3.aprīlī maksātnespējīgās AS /Nosaukums B/ maksātnespējas procesa administrators nodeva dzīvojamās mājas apsaimniekošanu bezpeļņas organizācijai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai /Nosaukums A/, kura tika likvidēta 2005.gada 8.septembrī, kā rezultātā dzīvojamā māja nokļuvusi privāto personu valdījumā.

Minētos apstākļos, tiesas ieskatā maksātnespējīgās AS /Nosaukums B/ maksātnespējas procesa administrators nebija tiesīgs nodot dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai, jo tas ir pretrunā VAS „Privatizācijas aģentūra" valde 2015.gada 5.jūnijā pieņemtajam lēmumam Nr. 82/484 par VAS /Nosaukums B/ privatizācijas izbeigšanu. Maksātnespējas administrators nevarēja pārkāpt apstiprinātos privatizācijas noteikumus.

Atzīstot, ka VAS „Privatizācijas aģentūra" valdījumā kopš 1994.gada 26.septembra tiesiski ir bijis nekustamais īpašums dzīvojamā māja /adrese/ un Latvijas valsts VAS „Privatizācijas aģentūra" personā šobrīd ir zemesgrāmatā reģistrēta kā minētās dzīvojamās mājas īpašniece, VAS „Privatizācijas aģentūra" 2016.gada 29.augustā drīkstēja noslēgt iepirkuma līgumu par privatizācijas aģentūras valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu ar prasītāju un 2016.gada 9.decembrī ar Aktu nodot ēku Apogu ielā 6, Ogrē prasītāja pārvaldīšanā no 2016.gada 1.decembra, kā rezultātā prasītājai ir prasījuma tiesības pret atbildētāju.

Atbildētājai pieder dzīvokļa īpašums Nr. /adrese/, ar kadastra Nr. /kadastra numurs/. Lietā nav pierādījumu, ka īpašums būtu reģistrēts zemesgrāmatā. Īpašums reģistrēts Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā (darījuma pamatojums - 2001.gada 27.marta valsts aģentūras „Mājokļu aģentūra" izraksts no Centrālās dzīvojamās mājas privatizācijas komisijas lēmuma Nr. 6-dz/p (lietas 20.lapa). Zemesgrāmatā atbildētājai reģistrētas īpašuma tiesības uz 1/16 domājamo daļu no zemes gabala, kas atrodas /adrese/, ar kadastra Nr. / kadastra numurs /.

Atbildētājas pārstāvis norādīja, ka 1995.gadā privatizācijas procesa rezultātā strīdus ēkas iemītnieki varēja izmantot iespēju un paātrināti privatizēt savu mājokli, ko mājas /adrese/ īrnieki izdarīja, kļūstot par dzīvokļu īpašniekiem līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis pauda viedokli, ka valsts aģentūra „Mājokļu aģentūra" nedrīkstēja pieņemt lēmumu nodot īpašuma tiesības līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, jo strīdus dzīvojamā māja neesot bijusi valsts māja sakarā ar to, ka 1995.gadā bija nodota privātai akciju sabiedrībai, kam ar valsti nebija nekāda sakara, kā arī strīdus dzīvojamā māja nebija nodota ekspluatācijā un līdz ar to šādā dzīvojamajā mājā nedrīkstēja uzsākt privatizācijas procesu.

Atbildētāja ir privatizācijas objekta īpašniece likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" izpratnē, jo Latvijas valsts VAS "Privatizācijas aģentūra" personā īpašumtiesības uz strīdus dzīvojamo māju nekad nebija zaudējusi un valstij piederošā dzīvojamā mājā drīkstēja veikt dzīvokļu paātrināto privatizāciju.

Kadastra informācijas sistēmā par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju /adrese/ katram dzīvokļa īpašumam piešķirts savs kadastra numurs, adrese un reģistrēts īpašnieks (lietas 20.lapa

Kā norāda prasītāja, tieši neviens normatīvais akts nav piemērojams attiecībā uz mājas /adrese/ pārvaldīšanu, lietošanu vai valdījumu, jo minētā māja ilgus gadus tikusi ekspluatēta bez tās nodošanas ekspluatācijā, kas faktiski būtu uzskatāma par ārkārtas situāciju, tomēr māja ir ekspluatēta, dzīvojamo māju pārvaldīšana ir noteikta kā obligāta prasība un ir vērsta uz to, lai nodrošinātu pareizu māju ekspluatāciju un uzturēšanu. Dzīvojamā māja tiek ekspluatēta, tai tiek nodrošināti komunālie pakalpojumi ar pārvaldnieka starpniecību, ko apliecina lietā iesniegtie rakstveida pierādījumi- līgumi par atkritumu izvešanas, ūdens un kanalizācijas, elektroapgādes pakalpojumu sniegšanu.

Līdz ar to, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 5.panta piekto daļu, tiesa atzīst, ka piemērojams likums, kurš regulē līdzīgas tiesiskās attiecības, proti, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normas un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izpratnē dzīvojamā māja ir ēka, kas nodota ekspluatācijā un dzīvojamās mājas pārvaldītājs ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.panta pirmajā daļā noteikts, ka šā likuma mērķis ir:

1) nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

2) veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā;

3) nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību;

4) saglabāt un attīstīt dzīvojamo māju kā vides objektu estētiskās vērtības un līdz ar to arī attiecīgās vides estētiskās vērtības;

5) dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā novērst ar sabiedrības un vides drošību saistītus riskus;

6) pilnveidot dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikāciju, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti.

Atbilstoši minētā likuma 5.panta pirmajai daļai, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Saskaņā ar minētā likuma 10.panta otro daļu dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītā daļa noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta otro daļu.

Minētā likuma 50.panta astotā daļa nosaka, ka valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai, pārvaldot un apsaimniekojot dzīvojamo māju, ja šā likuma 51.pantā noteiktajā kārtībā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ir tiesības saņemt maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā un

apsaimniekošanā.

Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis norādījis, ka kopš 2002.gada dzīvojamā māja atradās fizisko personu, pašu mājas iedzīvotāju, valdījumā, kuri to pārvaldīja un apsaimniekoja. Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības būtu nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai.

Kopš 2011.gada 18.maija ir spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr.343 „Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi". Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18.panta pirmajai daļai, ikvienai personai, kura atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām un noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku, jāreģistrējas Pārvaldnieku reģistrā mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas. Minētais pienākums pārvaldniekiem ir saistošs kopš 2012. gada 1. janvāra.

Lietā nav ziņu, ka dzīvojamai mājai /adrese/ būtu reģistrēts kāds cits pārvaldnieks kopš 2016.gada 29.augusta, kad ar prasītāju tika noslēgts iepirkuma līgums par dzīvojamās mājas /adrese/ pārvaldīšanu, un 2016.gada 9.decembra vienošanās par nekustamā īpašuma pārvaldīšanas maksas daļas 0,50 EUR/m^2 mēnesī novirzīšanu uzkrājumiem nekustamajā īpašumā paredzēto būvdarbu finansēšanai.

Lietā nav pierādījumu kādā veidā un kādas pārvaldīšanas darbības veic paši dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki.

Par nekustamā īpašuma pārvaldnieka maiņu SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" paziņojusi dzīvojamās mājas /adrese/ īpašniekiem un īrniekam ar 2017.gada 6.janvāra iesniegumu, norādot, ka saskaņā ar 2016.gada 29.augusta iepirkuma līguma Nr.PA/2016/45 pielikumu pārvaldīšanā dzīvojamā māja nodota no 2016.gada 1.decembra. Paziņots, ka maksājumi jāveic atbilstoši saņemtajiem rēķiniem. Apsaimniekošanas maksa - 0,53 EUR/m^2, iemaksas uzkrājuma (remonta) fondā - 0,50 EUR/m^2 apmērā mēnesī.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 73.^{9} panta pirmā daļa nosaka, ka persona, kura ieguvusi dzīvokli (..) īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, atzīstama par īpašnieku no brīža, kad dzīvoklis, mākslinieka darbnīca, neapdzīvojamā telpa un to īpašnieki reģistrēti Kadastra reģistrā. Minētā likuma panta piektā daļa paredz, ka to, ka dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas vai neapdzīvojamās telpas īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu vai apsaimniekošanu nosaka ievērojot Ministru kabineta noteikumus par dzīvokļa īres maksas aprēķināšanas kārtību, un tā nedrīkst pārsniegt īres maksas apmēru attiecīgajā mājā.

Lietā nepastāv strīds, ka atbildētāja kā dzīvokļa īpašniece reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā.

Attiecībā par to, vai prasītās maksājuma summas atbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 73.^{9}panta piektās daļas nosacījumiem tiesa konstatē sekojošo. Atbilstoši minētā likuma 73.^{9} panta piektajai daļai līdz dzīvojamās mājas privatizācijai dzīvokļa (..) īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu nosaka, ievērojot Ministru kabineta noteikumus par dzīvokļa īres maksas aprēķināšanas kārtību, un tā nedrīkst pārsniegt īres maksas apmērus attiecīgajā mājā. Prasītāja norādījusi, ka apsaimniekošanas maksas apmērs nepārsniedz īres maksu šajā mājā. Īres maksa ir noteikta mājas dzīvokļa Nr. 8 (dzīvoklis pieder valstij) īrniekam tādā pat apmērā kā pārvaldīšanas maksa. Apsaimniekošanas maksa, kuras apmērs nepārsniedz attiecīgajā mājā noteikto īres maksas apmēru, noteikta pareizi.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta ceturtā daļa noteic, ka, ja dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par šā panta trešās daļas 1.punktā minēto, kārtību, kādā pārvaldnieks aprēķina maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi, paziņo dzīvokļu īpašniekiem par maksas apmēru noteiktam laika periodam, informē dzīvokļu īpašniekus par noteiktam laika periodam tāmē paredzētajām izmaksām, kā arī sagatavo dzīvokļu īpašniekiem ikgadēju atskaiti par attiecīgās maksas izlietošanu, nosaka Ministru kabinets.

Valsts dzīvojamās mājas valdītājam, pārvaldot un apsaimniekojot dzīvojamo māju, ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ir tiesības saņemt maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

Prasītāja kā dzīvojamās mājas pārvaldniece ir aprēķinājusi maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sastādījusi tāmi ar ieņēmumu un izdevumu pozīcijām dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumiem, nosakot īres/apsaimniekošanas maksas apmēru 1,03 EUR/m^2 mēnesī, tai skaitā, uzkrājumu fondu 0,50 EUR/m^2, par ko paziņots dzīvojamās mājas /adrese/ īpašniekiem, tai skaitā, atbildētājai.

Prasītāja saskaņā ar parāda summas aprēķinu lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai parādu 1288,88 EUR apmērā par laika posmu no 2016.gada 1.decembra līdz 2018.gada 1.jūlijam. No parāda summas aprēķina par laika posmu no 2016.gada 1.decembra līdz 2018.gada 1.jūlijam redzams, ka parāda kopējā summa sastāv no sekojošām pozīcijām- apsaimniekošanas maksas parāda, parāda par atkritumu izvešanu, īpašuma apdrošināšanu, elektrību koplietošanas telpās, ūdens starpību un uzkrājumu fonda maksājumu daļas.

Lietā iesniegtie rakstveida pierādījumi apliecina, ka strīdus dzīvojamā māja 2018.gada 7.februārī nodota ekspluatācijā, savukārt ar Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatu tiesneša lēmumu 2018.gada 27.martā Latvijas valstij VAS "Privatizācijas aģentūra" personā nostiprinātas īpašuma tiesības. Lietā nav ziņu, ka atbildētāja zemesgrāmatā būtu reģistrējusi savas īpašuma tiesības uz viņai piederošo dzīvokli Nr. 13.

Dzīvokļa īpašuma likuma 2.pants nosaka, ka dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums.

Līdz 2018.gada 7.februārim dzīvojamā māja nebija nodota ekspluatācijā un sadalīta dzīvokļa īpašumos. Tiesas ieskatā prasītājs nepamatoti prasībā atsaucies uz Dzīvokļa īpašuma likuma 10. un 13.pantu, kas paredz dzīvokļa īpašnieka pienākumus un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšanu, jo minētā likuma 8.panta pirmā daļa nosaka, to, ka dzīvokļa īpašnieks ir persona, kura īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā.

Civillikuma 1756.pants noteic, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Civillikuma 1765.panta pirmā daļa paredz, ka (..) gadījumā, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā.

Prasītāja, iesniedzot prasību tiesā, kā arī vēlākos prasības grozījumos, lūgusi tiesu piedzīt no atbildētājas likumiskos nokavējuma procentus 65,45 EUR apmērā par laika posmu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.jūlijam. Prasītājs savos aprēķinos norādījis, ka likumiskie procenti tiek aprēķināti 0,5% apmērā no parāda summas mēnesī. Atbildētājas pārstāvis tiesas sēdē norādīja, ka puses nav vienojušās par kavējuma procentu maksāšanas pienākumu. Tiesa secina, ka prasītājas norādītie 0,5% mēnesī atbilst 6% gadā, kas attiecīgi atbilst Civillikuma 1765.pantā noteiktajam likumisko procentu apmēram.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka ir pamats apmierināt prasītājas prasību par parāda 1288,88 EUR un likumisko nokavējuma procentu 65,45 EUR piedziņu, kopā piedzenot no atbildētājas prasītājas labā 1354,33 EUR.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 195.pantam, prasītājai nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos 6% gadā no pamatparāda 1288,88 EUR līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Kā izriet no Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas, apmierinot prasību no atbildētājas par labu prasītājam piespriež tā samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram. Ņemot vērā minēto, no atbildētājas prasītājas labā piedzenami prasītājas samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva 194,09 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 3,30 apmērā. Nenomaksātos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,35 EUR apmērā piedzīt no atbildētājas valsts labā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu, atbildētājai nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz iepriekš minēto un, saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 39., 41., 42., 97., 185., 190., 195. un 204.[1]pantu, tiesa

n o s p r i e d a

prasību apmierināt pilnībā.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Neklustamā īpašuma pārvalde", reģ. Nr. /reģistrācijas numurs/, pamatparādu 1288,88 *euro* (viens tūkstotis divi simti astoņdesmit astoņi *euro* 88 centi), likumiskos procentus par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.jūlijam 65,45 *euro* (sešdesmit pieci *euro* 45 centi), valsts nodevu 194,09 *euro* (viens simts deviņdesmit četri *euro* 9 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 *euro* (trīs *euro* 30 centi). Parāda summu ieskaitīt SIA "Neklustamā īpašuma pārvalde", norēķinu kontā AS "SEB Banka" /konta numurs/.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu valstij nenomaksātos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,35 *euro* (viens euro 35 centi), kas jāiemaksā:

Saņēmējs: Tiesu administrācija
Konta Nr.LV51TREL2190458019000
NMR 90001672316
Saņēmēja banka: Valsts kase
Kods: TRELLV22
Iemaksas mērķis: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Atzīt SIA "Neklustamā īpašuma pārvalde" tiesības par laiku no sprieduma pasludināšanas dienas līdz tiesas sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6% (sešus procentus) gadā no parāda pamatsummas 1288,88 *euro*.

Noteikt /pers.D/termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Zemgales apgabaltiesā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pieejamības dienas - 2018.gada 21.septembra, iesniedzot apelācijas sūdzību Zemgales rajona tiesā.

Tiesnese (PARAKSTS) N.Pakule