Lietas Nr. C28380013
Lietas arhīva Nr. C-1484-14/4

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā, 2014.gada 31.janvārī

Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas

tiesnese V.Vjatere

ar sekretāri K.Cirveli

piedaloties prasītāja maksātnespējīgās sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Tele nami" pilnvarotā pārstāvim /pers. A/, atbildētājai /pers. B/, atbildētājas pilnvarotajai personai /pers. C/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu maksātnespējīgās sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Tele nami" administratora /pers. D/ maza apmēra prasībā pret /pers. B/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa.

2013.gada 22.jūlijā tiesā saņemts maksātnespējīgās sabiedrības ar ierobežotu atbildību (turpmāk tekstā – SIA) „Tele nami" maksātnespējas procesa administratora /pers. D/ pilnvarotā pārstāvja /pers. A/ (turpmāk Prasītājs) maza apmēra prasība pret /pers. B/ (turpmāk tekstā – Atbildētāja) par naudas piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka ar Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2013.gada 10.jūnija spriedumu lietā Nr.C31371113 pasludināts SIA „Tele nami" maksātnespējas process, par uzņēmuma maksātnespējas procesa administratoru ieceļot sertificētu administratoru /pers. D/.

Prasītājs, pamatojoties uz 2004.gada 7.septembrī ar valsts aģentūru „Mājokļu aģentūra" noslēgto līgumu un 2010.gada 15.jūnijā ar VAS „Privatizācijas aģentūra" noslēgto pārjaunojuma līgumu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu, līdz 2013.gada 31.maijam bija dzīvojamās mājas ar nosaukumu /Nosaukums D/, kas atrodas /adrese/, pārvaldnieks.

Atbildētāja ir dzīvokļa īpašuma Nr.16 un pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 774/12543 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kas atrodas /adrese/, mājas nosaukums /Nosaukums D/-16, īpašniece.

Īpašuma tiesības Atbildētājai nostiprinātas Vilpulkas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/.

Pēc dzīvojamās mājas pārņemšanas apsaimniekošanā, pārvaldnieks visiem dzīvokļu īpašniekiem piedāvāja noslēgt nekustamā īpašuma koplietošanā esošās daļas lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līgumus. Līgums starp pusēm noslēgts netika.

Neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir vai nav noslēdzis dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, tas sedz dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamos izdevumus.

2013.gada 31.maijā starp VAS „Privatizācijas aģentūra", SIA „Tele nami" un /pers. E/" tika parakstīts akts par nekustamā īpašuma /adrese A/, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākuma nodošanu SIA /Nosaukums E/ ar 2013.gada 1.jūniju.

Prasītājam ir tiesības un pienākums saņemt maksu par nekustamajam īpašumam sniegtajiem pakalpojumiem un pārvaldīšanu un tiem piekrītošos nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, kā arī prasījuma tiesības par šo parādu piedziņu no nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašuma īpašniekiem par laika periodu līdz 2013.gada 31.maijam.

2013.gada 6.martā Atbildētājai ierakstītā sūtījumā nosūtīta pretenzija Nr.TN2013/20 un lūgums dzēst savas parādsaistības līdz 2013.gada 22.martam. Tāpat Atbildētāja informēta par nodomu vērsties tiesā ar prasības pieteikumu par parāda piedziņu.

Atbildētāja atbildi uz pretenziju nav sniegusi. parāda apmaksu nav veikusi.

Prasītājs lūdz piedzīt no Atbildētājas parādu par laika periodu no 2004.gada septembra līdz 2013.gada 31.maijam LVL 292,17 apmērā, kā arī noteikt Prasītājam tiesības saņemt uz laiku līdz sprieduma izpildei likumiskos 6% gadā no parāda.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1425., 1587., 1652.pantu, 1759.panta pirmās daļas 1.punktu, 1775., 1779.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu, 13.panta pirmo daļu, 14.panta pirmo daļu.

2013.gada 4.septembrī tiesā saņemts Atbildētājas rakstveida paskaidrojums, kurā norādīts, ka prasību viņa neatzīst un uzskata to par nepamatotu. Paskaidro, ka ir dzīvokļa Nr.16 /adrese/, īpašniece no 2001.gada 21.marta.

Paskaidro, ka līdz 2004.gada 7.septembrim ne viņa , ne pārējie dzīvojamās mājas /adrese/, īpašnieki nebija informēti, ka šo māju apsaimnieko VA „Mājokļu aģentūra". Pamatojoties uz līgumu Nr.6-07/198 no 07.09.2004. VA „Mājokļu aģentūra" uzdeva SIA „Tele nami" kā Pārvaldniekam apņemties līguma pielikumos minēto dzīvojamo māju, tām funkcionāli piekritīgo zemes gabalu, kā arī palīgēku un palīgbūvju, pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un sagatavošanu privatizācijai.

Iepriekšminētā līguma 2.punkts nosaka, ka līgums ir spēkā ar tā parakstīšanu un ir spēkā līdz tam brīdim, kad dzīvokļu īpašnieki izveido dzīvokļu īpašnieku biedrību vai noslēdz līgumu par dzīvojamās mājas par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pārņemot nekustamo īpašumu savā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

Atbildētāja paskaidro, ka starp Prasītāju un mājas iedzīvotājiem netika panākta vienošanās par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, jo Prasītāja pārstāvji neuzskatīja par vajadzīgu kaut vienu reizi ierasties, lai piedalītos kādā no sapulcēm.

2004.gada 15.decembrī Atbildētāja no Prasītāja saņēmusi vēstuli Nr.842/2, kura atradās 2004.gada 1.novembrī sagatavotais dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līgums Nr.52/22, kurā norādīts, ka Prasītājs apņemas pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju, savukārt Atbildētāja kā dzīvokļa īpašniece apņemas segt Prasītājam visus izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu Ls 3,87 apmērā katru mēnesi līdz katra mēneša 20.datumam, iemaksājot šos līdzekļus Pārvaldnieka norādītajā kontā. Līguma projekts VAS „Latvijas Pasts" nodots tikai 15.12.2004. , bet rēķinus SIA „Tele nami" sāka izrakstīt jau par šā gada novembri un decembri. Uzskata, ka šāda Prasītāja rīcība, izrakstot rēķinus jau

pirms līguma noslēgšanas ir nekorekta un pretlikumīga un Atbildētājai neradīja pozitīvu iespaidu par apsaimniekotāju. Papildus Atbildētāja norāda, ka vēstulei bija pielikta apsaimniekošanas izdevumu tāme par laika periodu no 2004.gada 1.novembra līdz 2005.gada 1.novembrim.

Visu laiku kamēr dzīvojamā māja atradās Prasītāja pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, tā nav izrādījusi vēlmi ierasties apsaimniekošanā nodotajā īpašumā, bet turpināja izrakstīt rēķinus par uzņēmuma saimniecisko darbību (kancelejas izdevumi, kantora uzturēšana, pamatlīdzekļu nolietojums, atalgojums darbiniekiem).

Vienlaicīgi Atbildētāja uzskata, ka lūdzot piedzīt parādu no viņas par laika periodu no 2004.gada septembra līdz 2013.gada 31.maijam, Prasītājs maldina tiesu, jo gadījumā, ja prasība būtu pamatota, tā būtu ceļama tikai no 2004.gada 1.novembra, tas ir ar brīdi, kad tiktu noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums Nr.52/22, kuru Atbildētāja saņēma tikai 15.12.2004.

Tāpat Atbildētājas pilnvarotā persona uzskata, ka saskaņā ar viņai nosūtīto līguma projektu, ja Atbildētāja šādu līgumu noslēgtu, viņai būtu jāsedz dzīvojamās mājas administratīvie izdevumi, tajā skaitā darba samaksa Prasītāja darbiniekiem, nodokļi par algām, u.c., izdevumi. Savukārt saskaņā ar līgumam pievienoto tāmi dzīvojamās mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārā uzkopšana un dzīvojamās mājas tehniskā uzturēšana tiek nodrošināta no pašu mājas iedzīvotāju puses. Līdz ar to, Atbildētāja uzskata, ka Prasītājs, maldinot dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus un īrniekus, nepamatoti ir mēģinājis iegūt finanšu līdzekļus.

Atbildētājas pilnvarotā persona paskaidroja, ka Prasītāja tāmē norādītās izmaksas ir pretrunā ar Prasītāja un VA „Mājokļu aģentūra" 07.09.2004. noslēgtā līguma Nr.6-07/198 noteikumiem, kurā norādīts, ka pārvaldnieka pienākumos ietilpst veikt visas nepieciešamās darbības, kas saistītas ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, pārvaldīšanu un uzraudzību.

Līdz ar to Atbildētāja norāda, ka viņa nav piekritusi parakstīt Prasītājai viņai 15.12.2004. nosūtīto līgumu.

Papildus Atbildētājas pilnvarotā persona norāda, ka gan viņa, gan citi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un īrnieki vairākkārtēji ir mēģinājuši sazināties ar Pārvaldnieku, lai rastu skaidrību par izveidojušos situāciju apsaimniekošanas jomā, taču uzņēmuma pārstāvji turpināja nereaģēt. Līdz ar to mājas iedzīvotāji ar saviem spēkiem bija spiesti veikt remonta darbus dzīvojamā mājā, tajā skaitā ūdensvada labošanu no sūkņu mājas līdz dzīvojamām mājām. Arī pārējos remonta darbus, kas bija nepieciešami dzīvojamai mājai sedza paši dzīvokļu īpašnieki. Tāpat Pārvaldnieks nav organizējis dzīvokļu īpašnieku sapulces, nekad nav informējuši mājas iedzīvotājus par mājai izlietotajiem līdzekļiem.

Līdz ar to Atbildētājai nav saprotama Prasītāja norādītā parāda izcelsme un pamatojums.

Prasītāja pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē prasību uzturēja spēkā pilnā apmērā, pamatojot to ar prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem. Paskaidroja, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās /Nosaukums D/ dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši māju savā pārvaldīšanā. Sākotnēji VA „Mājokļu aģentūra", bet no 2010.gada 15.jūnijā Privatizācijas aģentūra ir šīs mājas valdītājs. Prasītājs līdz 2013.gada 31.maijam bija dzīvojamās mājas /Nosaukums D/ pārvaldnieks. Tādejādi Prasītājam ir tiesības saņemt maksu par sniegtajiem pakalpojumiem. Visi dzīvojamās mājas iemītnieki tika informēti par to, ka Prasītājs ir šīs dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Tika sasaukta mājas dzīvokļu īpašnieku un īrnieku sapulce, tāpat arī Atbildētājai tika nosūtīts dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums, kuru viņa nav parakstījusi, taču nekādus iebildumus pret to nav cēlusi. . 2004.gada 23.novembrī notika dzīvojamās mājas iedzīvotāju sapulce. Dzīvokļu īpašnieki nebija gatavi piešķirt papildus finansējumu mājas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai. Viņi tika informēti, ka apsaimniekošanas maksa tiek noteikta Ls 0,05 apmērā par vienu kvadrātmetru. Tika izskaidrots kā šī apsaimniekošanas maksa tiks izlietota. Sākotnēji rēķini mājas dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem katru mēnesi tika sūtīti rēķini, vēlāk rēķini tika sūtīti reti, jo pārvaldniekam nebija ienākumu par ko šos rēķinus sūtīt, ņemot vērā to, ka mājas dzīvokļu īpašnieki un īrnieki nemaksāja apsaimniekošanas maksu. Paskaidroja, ka rakstveida pretenzijas no mājas dzīvokļu īpašniekiem tajā skaitā no Atbildētājas netika saņemtas. Apsaimniekošanas maksa pa šo visu laiku netika

mainīta. Dzīvokļu īpašniekiem bija iespēja sazināties ar prasītāju un risināt esošās problēmas. Daži to arī darīja. Prasītājs ir sniedzis juridiskas konsultācijas. Tāpat Prasītājs regulāri sniedza atskaites VA „Mājokļu aģentūra" un VAS „Privatizācijas aģentūra" par veiktajām darbībām. Prasītājs, atbilstoši finansējumam, ir godprātīgi pildījis savus pienākumus. Apsaimniekošanas maksa tika novirzīta finanšu uzskaitei, juridisko pakalpojumu sniegšanai, lietvedības pakalpojumiem, pasta un sakaru pakalpojumiem. Atbildētāja apsaimniekošanas maksu nav maksājusi vispār. Tas, ka Atbildētāja nav noslēgusi apsaimniekošanas līgumu, neatbrīvo viņu no pienākuma veikt apsaimniekošanas maksas samaksu. Lietā nav strīda, ka Prasītājs nav veicis fizisku mājas apsaimniekošanu, bet Prasītājs ir veicis mājas grāmatas sakārtošanu, grāmatvedības uzskaiti, sniedzis juridiskas konsultācijas. Prasītājs prasa samaksu tikai par paveikto.

Atbildētājas pilnvarotā pārstāve tiesas sēdē prasību neatzina pilnībā, pamatojot to ar rakstveida paskaidrojumos norādītajiem apstākļiem. Tiesas sēdē paskaidroja, ka prasītāja pārstāvis, iespējams, pie viņiem ir bijis 2004.gada rudenī,. lai gan nekāda vēstules vai informāciju par sapulces rīkošanu viņa netika saņēmusi. Atbildētāja līgumu nav parakstījusi, jo līgums nesaskanēja ar rēķiniem. Apsaimniekošanas tāmes viņai nav izsniegtas. Mājas iedzīvotāji ir aicinājuši Prasītāju ierasties uz mājas sapulci, bet Prasītājs nav ieradies. Tāpat Atbildētājai nav skaidrs kādas ziņas Prasītājs sniedzis atskaitēs VA „Mājokļu aģentūra" un VAS „Privatizācijas aģentūra", ir šaubas, ka Prasītājs ir vedis mājas grāmatu.

Motīvu daļa.

Tiesa, uzklausījusi prasītāja pilnvarotā pārstāvja un atbildētājas pilnvarotās personas paskaidrojumus, iepazinusies ar prasības pieteikumu un lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, atzīst, ka prasība ir noraidāma.

Lietā nav strīda, ka Valsts aģentūra „Mājokļa aģentūra" kā valdītājs un prasītājs kā pārvaldnieks 2004.gada 7.septembrī noslēdza Līgumu 6-07/198 par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un sagatavošanu privatizācijai (lietas 10-14.lapas).

Saskaņā ar Līguma 1.1.punktu Valdītājs uzdeva pārvaldniekam un pārvaldnieks apņēmās veikt šī līguma pielikumos minēto valsts dzīvojamo māju, tajā skaitā, /Nosaukums D/, Vilpulkas pagasts, Valmieras rajons, tām funkcionāli piederīgo palīgēku un būvju, kā arī mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārņemšanu no iepriekšējā apsaimniekotāja, pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un sagatavošanu privatizācijai, ievērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus, šo līgumu un valdītāja norādījumus.

Tāpat lietā nav strīds, ka 2010.gada 15.jūnijā VAS „Privatizācijas aģentūra" kā valdītājs un prasītājs kā pārvaldnieks noslēdza Pārjaunojuma līgumu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu (lietas 17-25.lapas) Saskaņā ar līguma 1.1.punktu, puses vienojās, ka valdītājs uzdod pārvaldniekam un pārvaldnieks apņemas veikt visas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības attiecībā uz šī līguma pielikumā minētajām valdītāja valdījumā esošajām dzīvojamajām mājām, tajā skaitā, /adrese/, tām funkcionāli piederīgajām palīgēkām un būvēm, kā arī tām funkcionāli piesaistītajiem zemes gabaliem, kā arī ar valdītāju saskaņotas dzīvojamo māju uzlabošanas veicinošas darbības, ievērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus, šo līgumu un valdītāja norādījumus.

Tiesai nav pamata apšaubīt faktu, ka 2013.gada 31.maijā VAS „Privatizācijas aģentūra", SIA „Tele Nami" un SIA /Nosaukums E/ sastādīja Aktu par valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošo nekustamo īpašumu Vidzemes reģionā nodošanu un pieņemšanu sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums E/ pārvaldīšanā (lietas 34-37.lapas). Saskaņā ar minēto aktu VAS „Privatizācijas aģentūra" un SIA „Tele Nami" nodeva un SIA /Nosaukums E/ ar 2013.gada 1.jūniju pārņēma pārvaldīšanā aktā norādītos nekustamos īpašumus, tajā skaitā /adrese/.

Ņemot vērā iepriekšminēto, tiesai nav pamata apšaubīt, ka Prasītājs laika periodā no 2004.gada

7.septembra līdz 2013.gada 31.maijam ir bijis dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieks.

Atbildētājai, pieder dzīvokļa īpašums Nr.16 un 774/12543 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala ar adresi /Nosaukums H/ - 16, /adrese/ (lietas 28.lapa).

Prasītājs par laika periodu no 2004.gada septembra līdz 2013.gada 31.maijam ir aprēķinājis un vēlas piedzīt no Atbildētājas apsaimniekošanas maksas parādu LVL 292,17 jeb EUR 415,72.

Saskaņā ar Civillikuma 3.pantu, katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu", kas bija spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim, 12.pantu, dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu. Ja dzīvokļa īpašnieks ir valsts vai pašvaldība, tā slēdz rakstveida līgumu ar daudzdzīvokļu mājas pārvaldītāju par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu segšanu proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam.

Savukārt saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma, kas ir spēkā no 2011.gada 1.janvāra, 10.pantu, dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā; segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā; norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana); maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus; maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes; saudzīgi izturēties pret kopīpašumā esošo daļu, ievērot tās lietošanas noteikumus, kā arī normatīvajos aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei, un raudzīties, lai šos noteikumus un prasības ievērotu personas, kas iemitinātas viņa dzīvokļa īpašumā; 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; pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus.

Atbildētāja prasību neatzīst, jo ar viņu nav noslēgts apsaimniekošanas līgumu un Prasītājs nav veicis mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pienākumus.

Lietā nav strīda, ka Prasītājs un Atbildētāja nav noslēguši Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu. Kā arī nav strīda par to, ka Prasītājs ir piedāvājis Atbildētājai noslēgt iepriekšminēto līgumu, bet Atbildētāja tam nav piekritusi.

Lietā nav strīda par to, ka puses nav veikušas turpmākas darbības, lai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums tiktu noslēgts.

Tiesa atzīst, ka gan likums „Par dzīvokļa īpašumu", kas bija spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim, gan Dzīvokļa īpašuma likums, kas ir spēkā no 2011.gada 1.janvāra, uzliek Atbildētājai pienākumu segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus. Tomēr tiesa atzīst, ka lietā ir izvērtējams, vai Prasītājs faktiski ir veicis daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /Nosaukums D/, kurā dzīvokļa īpašniece ir Atbildētāja, pārvaldīšanu, lai atzītu, ka Atbildētājai ir bijis pienākums samaksāt Prasītājam apsaimniekošanas izdevumus.

Lietā nav strīda par to, ka Prasītājs maksas apmēru par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu Ls 0,05 par kvadrātmetru apmērā, dzīvokļa īpašnieka pienākumus un tiesības, mājas pārvaldnieka pienākumus nu tiesības ir norādījis Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma

57) projektā, kurš Atbildētājai nosūtīts 2004.gada 15.decembrī. Prasītājs savā prasībā ir norādījis, ka mājas pārvaldīšanu ir veicis esošo līdzekļu ietvaros, kas saņemti no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem. Atbildētāja iepriekšminēto līgumu nav parakstījusi, jo uzskatīja, ka attiecīgais līgums neatbilst faktiskajām prasītāja darbībām.

Tiesa uzskata, ka izvērtējot Prasītāja prasība pamatotību ir ņemami vērā šī līguma noteikumi. Dzīvojamās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma (turpmāk - Līgums) 3.1.punktā noteikts, ka maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu ir Ls 0,05 par kvadrātmetru no dzīvokļa kopējās platības 77,40 kvadrātmetri, tas ir, Ls 3,87 par katru kārtējo mēnesi līdz mēneša 20.datumam.

Iepriekš minētā līguma 5.1.2.punktā prasītājs kā mājas pārvaldnieks apņemas veikt dzīvojamās mājas vispārējās apskates un iekārtu profilaktisko remontu, kā arī kārtējo remontu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas tāmes ietvaros un 5.1.3.punktā apņēmās organizēt ēkai neatliekamos remontdarbus, pieaicinot attiecīgos kompetentos dienestus.

Tiesas sēdē Prasītāja pārstāvis norādīja, ka Līgumam pievienotā tāme ir Apsaimniekošanas tāme mājai Valmieras rajonā, Vilpulkas pagastā, /Nosaukums D/ no 01.11.2004.- 01.11.2005 (lietas 62.lapa). Iepriekš minētajā tāmē norādīts, ka tā sastādīta saskaņā ar Ministru kabineta 2002.gada 29.janvāra noteikumu Nr.45 aprēķinu metodiku. Tāmē norādīts, ka Dzīvojamās mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitāro kopšanu un dzīvojamās mājas tehnisko uzturēšanu nodrošina mājas iedzīvotāji. Tāmē norādīti dzīvojamās mājas administratīvie izdevumi, kas gala rezultātā sastāda Ls 0,05 uz 1 kv.m. Vienlaicīgi Prasītāja pilnvarotais pārstāvis tiesas paskaidroja, ka apsaimniekošanas maksa Ls 0,05 par vienu kvadrātmetru sastāv no Ls 0,02 par finanšu uzskaiti, Ls 0,01 par juridiskajām konsultācijām, Ls 0,01 par lietvedības kārtošanu, Ls 0,01 par pasta izdevumiem. Tiesas sēdē Prasītāja pilnvarotais pārstāvis nevarēja paskaidrot kāpēc viņa sniegtie mutvārdu paskaidrojumi par apsaimniekošanas maksas Ls 0,05 par vienu kvadrātmetru sastādošajām daļām atšķiras no līgumā un tāmē minēto izdevumu pozīciju atšifrējuma. Prasītāja pilnvarotais pārstāvis paskaidroja, ka minētā tāme Atbildētājai izsniegta un viņai bijis zināms, ka Prasītājs nekādus citus pakalpojumus nesniegs, jo mājas iedzīvotāji kopsapulcē atteikušies segt Prasītājam jebkādus citus izdevumus par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu.

Tiesai nav pamata apšaubīt, ka Prasītājs ir sastādījis Apsaimniekošanas tāmi mājai Valmieras rajonā, Vilpulkas pagastā, /Nosaukums D/ no 01.11.2004.- 01.11.2005. Vienlaicīgi tiesa uzskata, ka nav iespējams konstatēt pēc kāda principa veikti aprēķini un vai tie veikti atbilstoši Ministru kabineta 2002.gada 29.janvāra noteikumu Nr.45 „Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika" prasībām.

Tādejādi tiesai nav pamata uzskatīt, ka Prasītājs maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu ir aprēķinājis atbilstoši Ministru kabineta 2002.gada 29.janvāra noteikumu Nr.45 „Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas

izdevumu aprēķināšanas metodika" prasībām. Vienlaicīgi tiesa atzīst par pamatotu Atbildētāja pilnvarotās pārstāves norādīto tiesas sēdē, turklāt lietas materiāli arī šādas ziņas nesatur, ka Prasītājs katru gadu ir sastādījis attiecīgās mājas apsaimniekošanas tāmi, ar kuru tiktu iepazīstināti mājas dzīvokļu īpašnieki, tajā skaitā Atbildētāja.

Tiesas ieskatā iepriekš minētā apsaimniekošanas tāme pierāda, ka Prasītājs, kura pārvaldīšanā un apsaimniekošanā bija nodota dzīvojamā māja Valmieras rajonā, Vilpulkas pagastā, /Nosaukums D/, ir vēlējies saņemt no Atbildētājas tikai dzīvojamās mājas administratīvās pārvaldes izdevumus, bet veikt citas dzīvojamās mājas pārvaldības darbības nav plānojis.

Prasītāja pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē norādīja, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /Nosaukums D/ dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem pašiem vajadzēja nodrošināt mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu, jo viņi kopsapulcē atteicās dot papildus finansēju citu pakalpojumu saņemšanai. Uzskata, ka Prasītājam

mājas pārvaldības darbības bija jāveic tikai tad, ja tiktu nodrošināti līdzekļi šo darbību veikšanai. Ne Atbildētāja, ne citi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav uzdevuši Prasītājam veikt kādas citas pārvaldīšanas darbības. Atbildētājai, kopā ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem bija iespēja pārņemt mājas apsaimniekošanu un veikt to pašiem vai uzdot to citam apsaimniekotājam. Ne Atbildētāja, ne dzīvokļu īpašnieki un īrnieki nav rakstiski vērsušies pie Prasītāja ar savām pretenzijām.

Tiesa atzīst, ka Prasītājs nav pierādījis to, ka Atbildētāja, atbilstoši savai kopīpašuma daļai, ir atteikusies nodrošināt Prasītājam nepieciešamos līdzekļus mājas apsaimniekošanas funkciju veikšanai. Tiesa uzskata, ka Prasītājs atbilstoši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma, kas tika piedāvāts noslēgt Atbildētājai, 5.1.2.punktam nav veicis dzīvojamās mājas vispārējo apskati un iekārtu profilaktisko remontu, kā arī kārtējo remontu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas tāmes ietvaros, nav piedāvājis mājas dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem apsvērt konkrētu līdzekļu ieguldīšanu mājas remonta darbu veikšanai, ne arī šādus līdzekļus pieprasījis un nemaz nav vēlējies nodarboties ar obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu attiecīgajai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai. Iepriekš minēto pierāda gan Atbildētājas paskaidrojumi,

gan paša Prasītāja pārstāvja paskaidrojumi par to, ka nekādi līgumu par pakalpojumu saņemšanu netika slēgti un sarunas par šādu pakalpojumu sniegšanu netika vestas.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums. Veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieka pienākums ir ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības, kā arī šā likuma 4.pantā noteiktos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus.

Saskaņā 2004.gada 7.septembrī Līguma 6-07/198 4.1.3.punktu, Prasītājam kā pārvaldniekam bija pienākums slēgt līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, nodrošinot šajos līgumus paredzēto saistību izpildi. Iepriekš minētajā līgumā noteikts, ka valdītājs uzdod pārvaldniekam un pārvaldnieks apņēmās veikt šī līguma pielikumos minēto valsts dzīvojamo māju, tajā skaitā /Nosaukums I/, Vilpulkas pagasts, Valmieras rajons, tām funkcionāli piederīgo palīgēku un būvju, kā arī mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārņemšanu no iepriekšējā apsaimniekotāja, pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un sagatavošanu privatizācijai, ievērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus, šo līgumu un valdītāja norādījumus.

Arī saskaņā ar 2010.gada 15.jūnija Pārjaunojuma līguma 4.1.6.punktu Prasītājam bija pienākums slēgt līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, nodrošinot šajos līgumos paredzēto saistību pienācīgu izpildi. Iepriekš minētajā līgumā noteikts, ka valdītājs uzdod pārvaldniekam un pārvaldnieks apņemas veikt visas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības attiecībā uz šī līguma pielikumā minētajām valdītāja valdījumā esošajām dzīvojamajām mājām, tajā skaitā /adrese/, tām funkcionāli piederīgajām palīgēkām un būvēm, kā arī tām funkcionāli piesaistītajiem zemes gabaliem, kā arī ar valdītāju saskaņotas dzīvojamo māju uzlabošanas veicinošas darbības, ievērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus, šo līgumu un valdītāja norādījumus.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta ceturtajā daļā ir noteikts, 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. Iepriekš minētā panta septītajā daļā ir noteikts, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Tiesa atzīst, ka 2004.gada 7.septembra Līgums 6-07/198 un 2010.gada 15.jūnija Pārjaunojuma līgums,

pierāda to, ka gan VA „Mājokļu aģentūra", gan VAS „Privatizācijas aģentūra" laika periodā no 2004.gada 7.septembra līdz 2013.gada 31.maijam bija uzdevusi Prasītājam nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /Nosaukums D/ Vilpulkas pagastā, Rūjienas novadā, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tas ir., nodrošināt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Tādejādi tiesa uzskata, ka prasītāja pārstāvim bija pienākums sekmēt, lai obligāti veicamās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības tiktu veiktas, nevis tikai balstīties uz apgalvojumiem, ka mājas apsaimniekošanu viņš veicis esošo līdzekļu ietvaros.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā ir noteiktas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tas ir :

1) dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana: dzīvojamās mājas sanitārā apkope, apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšana, kā arī sadzīves atkritumu izvešana, dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts, dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes

nodrošināšana, dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes

nodrošināšana;

2) pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana, attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana, finanšu uzskaites organizēšana;

3) dzīvojamās mājas lietas (turpmāk — mājas lieta) vešana;

4) līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku;

5) informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

Lietā nav strīda, ka prasītājs nav veicis darbības, kas būtu saistītas ar dzīvojamās mājas uzturēšanu (fiziska saglabāšana) (turpmāk — uzturēšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, nav veicis dzīvojamās mājas sanitāro apkopi; apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšanu, kā arī sadzīves atkritumu izvešanu; dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšanu; dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšanu; pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošanu; attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošanu, izņemot daļā par dzīvojamās mājas administratīvajiem izdevumiem laika periodā no 01.11.2004. līdz 01.11.2005.; attiecīgā gada, izņemot laika periodu no 01.11.2004. līdz 01.11.2005. un 2012.gadu; finanšu uzskaites organizēšanu, izņemot jautājumā par attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas uzskaiti.

Lietā tāpat nav strīda, ka no dzīvojamās mājas pārņemšana apsaimniekošanā, Prasītājs nav veicis citas mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības kā tikai finanšu uzskaiti, juridisko konsultāciju sniegšanu, lietvedības kārtošanu un ar to saistītajiem pasta pakalpojumiem. 2004.gada novembrī Prasītāja pārstāvis ir bijis ieradies pie attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem, lai informētu, ka ir mainījies mājas apsaimniekotājs.

Tas, ka prasītājs pēc tikšanās ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem, kurā it kā mājas iedzīvotāji bija attiekušies piešķirt Prasītājam papildus līdzekļus jebkādu mājas remonta darbu veikšanai, vienpusēji bija izlēmis kādas darbības veiks un kādas neveiks, veicot attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldību, un ka mājas iedzīvotāji savu iespēju robežās ir veikuši mājas apsaimniekošanu, neatbrīvo prasītāju no savu pienākumu izpildes. To, ka prasītājs pret savu pienākumu izpildi ir attiecies pavirši un formāli, pierāda arī Prasītāja pārstāvja paskaidrojumi. Prasītājs pats nav bijis informēts par attiecīgās dzīvojamās mājas faktisko stāvokli, tajā skaitā, pēc tiesas ieskata, nav vēlējies iegūt šādu informāciju. Prasītājam, kā personai, kas ir apņēmusies nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, vajadzēja apzināties savas darbības sekas, nevis vieglprātīgi paļauties

uz mājas iedzīvotāji pašu spēkiem varēs atrisināt ar mājas apsaimniekošanu saistītos jautājumus. Prasītājs dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, tajā skaitā Atbildētājai, nav piedāvājis un nav vēlējies piedāvāt nekādus risinājumus esošo problēmu atrisināšanai.

Prasītājs un VAS „Privatizācijas aģentūra" Pārjaunojuma līgumā par dzīvojamo māju pārvaldīšanu (lietas 17-25.lapas) 4.1.17.punktā vienojās, ka prasītājam ir pienākums rakstveidā brīdināt valdītāju par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, iesniedzot šo pasākumu plānotās izmaksas. Viss iepriekšminētais liecina par to, ka Prasītājam bija regulāri jāseko līdz attiecīgās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas tehniskajam stāvoklim.

Tiesa uzskata, ka Prasītāja kā dzīvojamās mājas pārvaldnieka darbība, kas bija vērsta, lai nodrošinātu VA „Mājokļu aģentūra" un VAS „Privatizācijas aģentūra" nepieciešamo atskaišu sagatavošanu un savu administratīvo izdevumu segšanu nav uzskatāma par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, jo šādas pārvaldīšanas rezultātā netika nodrošināta Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikto mērķu sasniegšana.

Tiesa atzīst, ka Atbildētājai nav jāapmaksā izdevumi, kas saistīti ar dzīvojamās mājas īpašniekam AS „Mājokļu aģentūra", vēlāk VAS „Privatizācijas aģentūra", kas valsts

vārdā pārvalda attiecīgo dzīvojamo māju, nepieciešamās informācijas sniegšanu, kā arī ar saviem līdzekļiem, nesaņemot pretī nekādus pakalpojumus, nav jāapmaksā Prasītāja izdevumi.

Tiesa uzskata, ka Atbildētājas apgalvojums, ka Prasītājs nav veicis mājas apsaimniekošanas funkcijas, savu darbību aprobežojot tikai ar rēķinu izrakstīšanu, ir pierādīts ar paša Prasītāja pārstāvja paskaidrojumiem un iesniegtajiem dokumentiem.

Tiesa atzīst, ka minētajā lietā ir pamats piemērot Civillikuma 1.pantu, kas nosaka, ka tiesības un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.

Tiesa uzskata, ka Prasītājs no savas puses savus pienākumus nav pildījis pēc labas ticības, jo praktiski nekādu dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nav veicis.

Vienlaicīgi tiesa atzīst, ka Prasītāja vēlme piedzīt no Atbildētājas tikai maksu par finanšu uzskaiti, maksu par juridiskajām konsultācijām, lietvedības kārtošanu un par pasta izdevumiem, nav pamats parāda piedziņai no Atbildētājas, jo puses par šādu mājas pārvaldīšanas veidu nebija vienojušās un šāds mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas veids neatbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajiem mērķiem.

Līdz ar to Prasītāja prasība par parāda LVL 292,17 apmērā piedziņu no Atbildētājas ir noraidāma kā nepamatota.

Rezolutīvā daļa.

Tiesa, vadoties no Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas, 44.panta pirmās daļas 1.punkta apakšpunkta, 190., 193., 195., 250.^{26}panta,

n o s p r i e d a:

Noraidīt maksātnespējīgās sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Tele nami", reģistrācijas numurs Nr.50003488581, administratora /pers. D/ maza apmēra prasību pret /pers. B/ par naudas piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas - 2014.gada 14.februāra, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesā.