Lietas Nr.C33654815
Lietas arhīva Nr.C-4566-17/28

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jūrmalā 2017.gada 10.maijā

Rīgas rajona tiesa Jūrmalas tiesu nams
tiesnese I.Jaunzeme,
sekretāre I.Štokmane,
piedaloties prasītājas pilnvarotajam pārstāvim /pers. B/,
atbildētāja pilnvarotajam pārstāvim /pers. C/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. D/ par parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2015.gada 7.decembrī cēla tiesā prasību pret /pers. D/ par parāda piedziņu.

[1.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar Rīgas domes 2011.gada 7.jūnija lēmumu Nr.3291 „Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma projektu apstiprināšanu un atsevišķu Rīgas domes lēmumu atzīšanu par spēku zaudējušiem" un 2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī, prasītājas pārvaldīšanā atrodas dzīvojamā māja /adrese/.

[1.2] 2002.gada 5.martā Rīgas pilsētas zemesgrāmatā tika reģistrēti šādi dzīvokļa īpašumi:

- /adrese/, 56,55 m^2 platībā - atvērts zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/;
- /adrese/, 67,47 m^2 platībā - atvērts zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/;
- /adrese/, 44,15 m^2 platībā - atvērts zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/.

Ar zemesgrāmatu nodaļas tiesnese s 2002.gada 28.marta lēmumu minētie dzīvokļu īpašumi visā sastāvā pievienoti nekustamajam īpašumam /adrese/.

[1.3] 2011.gada 17.augustā atbildētājam nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu, bet 2011.gada 19.augustā – uz atlikušo 1/2 domājamo daļu no minētā nekustamā īpašuma.

[1.4] Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu atbildētājs ar prasītāju nenoslēdza. Neskatoties uz minēto, atbildētāja pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un norēķināties par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem izriet no Civillikuma 1071.panta, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.,13.panta un likuma "Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta.

[1.5] Prasītāja vienmēr un pilnā apmērā pildīja savas saistības pret atbildētāju, savukārt atbildētājs maksājumus par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un uzturēšanu neveica, kā arī nenorēķinājās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, tādējādi periodā no 2011.gada 1.septembra līdz 2015.gada 24.novembrim viņam izveidojās parāds 6452,17 *euro* apmērā.

Turklāt par laiku no 2013.gada 3.jūnija līdz 2015.gada 24.novembrim prasītāja aprēķinājusi atbildētājam arī likumiskos nokavējuma procentus par kopējo summu 742,65 *euro*.

[1.6] Pamatojoties uz Civillikuma 1071., 1759., 1765.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pantu, likuma "Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu, Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumiem Nr.1013 un Nr.1014, lūdz piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai dzīvojamās mājas apsaimniekošanas, uzturēšanas un komunālo maksājumu parādu 6452,17 *euro*, likumiskos nokavējuma procentus 742,65 *euro* un tiesas izdevumus, kā arī noteikt prasītājas tiesības saņemt līdz sprieduma izpildei likumiskos 6% gadā no pamatparāda summas.

[2] Ar Rīgas rajona tiesas Jūrmalas tiesu nama 2016.gada 15.aprīļa aizmugurisku spriedumu prasība apmierināta pilnā apmērā.

[3] 2016.gada 3.maijā tiesā saņemts atbildētāja /pers. D/ pieteikums par tiesvedības atjaunošanu un lietas izskatīšanu no jauna.

[3.1] Pieteikumā norādīts, ka atbilstoši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs /ierakstiem atbildētājam uz īpašuma tiesību pamata pieder nekustamais īpašums /adrese /, kas sastāv no zemes gabala 340 m^2 platībā un uz zemes gabala esošās dzīvojamās ēkas.

Savukārt no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs/, Nr./numurs/ un Nr./numurs/ ierakstiem redzams, ka dzīvokļu īpašumi Nr.1, Nr.2 un Nr.3 /adrese/, tiesiski neeksistē, jo ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2002.gada 28.marta lēmumiem nodalījumi ir slēgti.

Tādējādi pēc nodalījumu slēgšanas dzīvokļu īpašumi kā tiesiski nodalīti patstāvīgi nekustamie īpašumi pārstāja pastāvēt un tie apvienoti vienotajā nekustamajā īpašumā, kam nav nekā kopīga ar dzīvokļa īpašumu, līdz ar to pušu savstarpējās tiesiskās attiecības nav apspriežamas pēc Dzīvokļa īpašuma likuma normām.

[3.2] Bez tam no 2015.gada 20.jūlija ēkas tehniskās apsekošanas atzinuma izriet, ka ēkas stāvoklis atbilst Rīgas domes 2008.gada 8.jūlija saistošo noteikumu Nr.125 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas noteikumi" 15.[1] 1.1.punktam: A kategorijas vidi degradējoša būve. No minētā izriet, ka ēka nav derīga dzīvošanai un tā nav nodrošināta ar jebkādiem komunālajiem pakalpojumiem.

[3.3] 2015.gada 28.jūlijā atbildētājs nosūtīja prasītājai iesniegumu, kurā apstrīdēja tās kompetenci, kā arī apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu sniegšanas faktu. Atbildētāja ieskatā, prasītāja apzināti slēpa no tiesas informāciju, ka vēl pirms lietas ierosināšanas tika apstrīdēti tās izrakstītie rēķini.

[3.4] Turklāt 2016.gada 27.aprīlī atbildētājs vērsās ar iesniegumu Rīgas pašvaldības Īpašuma departamentā, lūdzot sniegt informāciju par prasītājas pilnvarojumu apsaimniekot viņam piederošo nekustamo īpašumu, uz ko 2016.gada 2.maijā saņēma atbildi, ka saskaņā ar 2012.gada 10.maija Vienošanos Nr.RD-11-910-lī/4 pie Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma Nr.RD-11-910-lī, dzīvojamā māja /adrese/, tika izslēgta no SIA "Rīgas namu

pārvaldnieks" pārvaldīšanā nodoto dzīvojamo māju saraksta.

[4] Ar Rīgas rajona tiesas Jūrmalas tiesu nama tiesneses 2016.gada 19.maija lēmumu atbildētāja pieteikums apmierināts un tiesvedība civillietā atjaunota.

[5] 2016.gada 18.janvārī prasītāja iesniegusi tiesā prasības pieteikuma precizējumus, kuros, ņemot vērā atbildētāja norādīto 2012.gada 10.maija Vienošanos, lūdz piedzīt no /pers. D/ parādu 937,30 *euro* par laiku no 2011.gada 1.septembra līdz 2012.gada 10.maijam un likumiskos procentus 260,01 *euro*, kas aprēķināti par laiku no 2012.gada 1.jūlija līdz 2017.gada 16.janvārim.

[6] 2017.gada 15.februārī tiesā saņemts atbildētāja rakstveida paskaidrojums, kurā viņš prasību neatzīst.

[6.1.] Paskaidro, ka laika periodā no 2011.gada 1.septembra līdz 2012.gada 10.maijam nekādus prasītājas izrakstītos rēķinus nesaņēma.

Tāpat arī vērš uzmanību uz to, ka lietā nav iesniegti nekādi pierādījumi par prasītājas reāli sniegto pakalpojumu apjomu parāda aprēķina periodā. Izdrukas no grāmatvedības uzskaites programmas nevar objektīvi apliecināt pakalpojumu sniegšanas faktu.

[6.2] Norāda, ka Rīgas domes Īpašuma departaments savā 2016.gada 2.maija vēstulē informējis, ka 2011.gada 15.aprīlī /pers. E/ kā nekustamā īpašuma /adrese /, īpašniekam nosūtīts parakstīšanai akts par nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu. Vienlaicīgi informācija nosūtīta arī SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" iecirknim „Viesturdārzs". Akta pavadvēstulē minēts - ja 60 kalendāro dienu laikā no nodošanas un pieņemšanas akta nosūtīšanas dienas departaments nesaņems parakstītu aktu, tiks uzskatīts, ka nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības ir pārņemtas un namīpašums tiek izslēgts no apsaimniekojamo privatizēto dzīvojamo māju saraksta. Tāpat vēstulē apliecināts, ka Rīgas domes Īpašuma departaments parakstītu aktu nesaņēma.

No minētā izriet, ka nekustamā īpašuma toreizējais īpašnieks /pers. E/ ar 2011.gada 15.jūniju ir pārņēmis nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības, un namīpašums no apsaimniekojamo privatizēto dzīvojamo māju saraksta ir izslēgts. Juridiski minētais jautājums tika sakārtots ar 2012.gada 10.maija Vienošanos, kas noslēgta starp Rīgas pilsētas pašvaldību un prasītāju.

[6.3] Atbildētājs uzskata, ka laikā no 2011.gada 15.jūnija līdz 2012.gada 10.maijam prasītājai vairs nepiederēja namīpašuma /adrese/, pārvaldīšanas tiesības, jo namīpašums faktiski tika izslēgts no prasītājas apsaimniekojamo dzīvojamo māju saraksta.

[7] 2017.gada 27.februārī tiesā saņemta SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" atsauksme uz atbildētāja rakstveida paskaidrojumu.

[7.1] Atsauksmē norādīts, ka atbildētājam kā nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un norēķināties par saņemtajiem apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un Civillikuma nosacījumiem. Pierādījumi tam, ka prasītāja minētos pakalpojumus atbildētājam nav nodrošinājusi, lietā nav iesniegti.

[7.2] Savukārt attiecībā uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu prasītāja paskaidro, ka dzīvojamā māja /adrese/, tika izslēgta no prasītājas pārvaldīšanā nodoto dzīvojamo māju saraksta saskaņā ar 2012.gada 10.maija Vienošanos pie 2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma. Līdz ar to apgalvojums, ka dzīvojamā māja no prasītājas pārvaldīšanā nodoto dzīvojamo māju saraksta faktiski izslēgta jau 2011.gada 15.jūnijā, ir pilnībā nepamatots.

[8] Tiesas sēdē prasītājas pilnvarotais pārstāvis uzturēja prasības pieteikumu prasības precizējumos norādītajā apmērā.

[8.1] Papildus paskaidroja, ka saskaņā ar Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50.pantu, neviena māja nevar palikt bez apsaimniekotāja līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku kopība atsakās no šī apsaimniekotāja, izvēloties tā vietā citu vai dibinot pati savu biedrību.

Prasītāja laikā no 2011.gada 17.augusta līdz 2012.gada 10.maijam sniedza atbildētājam apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus pienācīgā kvalitātē, nodrošinot sētnieka un atkritumu konteinera izvešanas pakalpojumus, līdz ar to par šo periodu viņam bija pienākums norēķināties ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks".

[8.2] Rēķini tika izrakstīti uz iepriekšējā īpašnieka /pers. E/ vārda, jo par īpašnieku maiņu prasītājai netika paziņots. Tā kā prasītājai ir ļoti daudz klientu, pārbaudīt katra īpašnieka maiņu nav iespējams. Secīgi nav bijis iespējams pārbaudīt arī atbildētāja deklarētās dzīvesvietas adresi, tāpēc visi rēķini sūtīti uz/adrese/, Rīgā.

[8.3] Paskaidroja, ka viens konteiners var būt uzstādīts vairākām mājām, līdz ar to arī maksa tiek sadalīta proporcionāli. Līgumu par atkritumu izvešanu slēdz apsaimniekotājs ar pakalpojumu sniedzēju. Konkrētajā gadījumā atkritumu izvešana veikta uz likuma pamata, jo pārvaldīšanas līgums ar atbildētāju nebija noslēgts. Kur tieši bija izvietots atkritumu konteiners – pie atbildētājam piederošā īpašuma vai pie kādas citas dzīvojamās mājas, paskaidrot nevarēja.

[8.4] Norādīja, ka ikvienam īpašniekam ir pienākums uzturēt un apsaimniekot arī pie viņa īpašuma piegulošo publisko teritoriju, taču konkrētu tiesību normu, kas minēto pienākumu paredz, nosaukt nevarēja.

[8.5] Tāpat norādīja, ka arī pēc 2012.gada 10.maija SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vēl vairākus gadus turpināja veikt īpašuma apsaimniekošanu, lai nodrošinātu kārtību Rīgas pilsētā, taču tas darīts uz pašas prasītājas rēķina un attiecīgi ir SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" iekšēji risināms jautājums.

[9] Tiesas sēdē atbildētāja pilnvarotais pārstāvis prasību neatzina, uzturēja savā pieteikumā, kā arī rakstveida paskaidrojumā pausto viedokli.

[9.1] Norādīja, ka starp pusēm nepastāv darījuma tiesiskās attiecības, kā arī atbildētājam nav nekādu no likuma izrietošu pienākumu pret prasītāju.

Dzīvokļa īpašuma likuma normas konkrētajā gadījumā nav piemērojamas, jo atbildētājs nav šī likuma subjekts, proti, viņa īpašumā nav neviens dzīvokļa īpašums. Atbildētāja īpašumā ir zemesgabals 340 m^2 platībā un uz tā esošā dzīvojamā ēka – privātmāja. Līdz ar to viņa pienākums uzturēt savu īpašumu ir noteikts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajā daļā. Tas nozīmē, ka pats īpašnieks lemj, kādā veidā apsaimniekot viņam piederošo īpašumu – vai nu pašam, vai uzdodot veikt apsaimniekošanas darbības trešajai personai.

[9.2] Vērsa tiesas uzmanību uz Rīgas domes Īpašuma departamenta 2016.gada 2.maija vēstulē norādīto aktu, kas bija parakstāms līdz 2011.gada 15.jūnijam. Tas, ka akts netika parakstīts, vērtējams kā iepriekšējā īpašnieka atteikšanās no apsaimniekotāja sniegtajiem pakalpojumiem. Līdz ar to no 2011.gada 16.jūnija SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" vairs nebija tiesīga pārvaldīt nekustamo īpašumu, jo pārvaldīšanas tiesības pārņēma /pers. E/. Attiecīgi atbildētājam, slēdzot ar iepriekšējo īpašnieku pirkuma līgumus, nebija pienākums sniegt informāciju prasītājai par īpašuma tiesību pāreju, un viņš pats veica nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[9.3] Papildus norādīja, ka lietā nav iesniegti pierādījumi par konkrētiem prasītājas sniegtajiem pakalpojumiem un par to, kurš uzdeva SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" šos pakalpojumus sniegt. Tādējādi prasītājas darbības faktiski vērtējamas kā neuzdotā lietvedība.

[9.4] Tā kā starp pusēm nav bijis noslēgts dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līgums, kā arī nav bijusi noslēgta vienošanās par maksājumu termiņiem, un atbildētājs nav saņēmis nevienu rēķinu, uzskata, ka atbildētājam nav jāuzņemas atbildība par nokavējuma procentiem. Ja samaksas termiņi nekur nav bijuši noteikti, nevar uzskatīt, ka tie ir nokavēti.

[9.5] Tāpat arī uzskata, ka pat, ja pieņem, ka prasītāja tomēr ir sniegusi atbildētājam apsaimniekošanas pakalpojumus, konkrētajā gadījumā izvērtējams jautājums par Komerclikumā noteikto 3 gadu speciālo noilgumu.

[9.6] Paskaidroja, ka atbildētājs /adrese/, nekad nav dzīvojis, jo māja ir ļoti sliktā stāvoklī un nav apdzīvojama. Arī pastkaste pie nekustamā īpašuma nav bijusi uzstādīta. Teritorija ir nožogota, un nepiederošām personām ieeja tajā nav brīva, taču daļa teritorijas robežojas ar trotuāru, ko pienākums apsaimniekot ir Rīgas pašvaldībai, un mājas īpašniekam par to nav jāatbild. Ja arī apsaimniekošana tika veikta, tad apsaimniekota tika vienīgi tā daļa, kas jebkurā gadījumā prasītājai ir jāapsaimnieko, piemēram, sētniekam kopjot publisko daļu. Konteiners atbildētājam piederošajā teritorijā

nebija izvietots, turklāt īpašumā nevienam nedzīvojot, nekādi atkritumi neradās.

[9.7] Iegādājoties nekustamo īpašumu, no iepriekšējā īpašnieka atbildētājs noskaidroja, ka apsaimniekošanas līgums nav bijis noslēgts, un īpašuma apsaimniekošanu veic pats īpašnieks. Ja atbildētājam būtu nepieciešams nodrošināt kādus pakalpojumus, viņš būtu par šo jautājumu interesējies, bet, tā kā māja tika iegādāta citiem mērķiem, nevis dzīvošanai, un jau iegādes brīdī tā bija dzīvošanai nederīgā stāvoklī, nekādi jautājumi šajā sakarā neradās. Atbildētājs uzskatīja, ka par nekustamā īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu ir jārūpējas viņam pašam.

[9.8] Uzskata, ka pati prasītāja, norādot, ka arī pēc 2012.gada 10.maija tā turpināja veikt īpašuma apsaimniekošanu, ir atzinusi, ka minētie pakalpojumi sniegti pēc pašas prasītājas ieskatiem, jo neviens tai minētās darbības nebija lūdzis veikt.

Motīvu daļa

[10] Noklausījusies pušu pilnvaroto pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi civillietas materiālus un novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir noraidāma turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[10.1] Lietā konstatēts, ka 2011.gada 5.jūlijā starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" noslēgts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr.RD-11-910-lī, ar kuru pašvaldība uzdeva prasītājai, savukārt prasītāja uzņēmās pārvaldīt pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, tai skaitā ar tām saistītās palīgēkas un piesaistītos zemesgabalus, saskaņā ar pielikumu Nr.1 (lietas 15.-19.lapa).

Ar izrakstu no pielikuma Nr.1 2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumam apstiprinās, ka dzīvojamā māja /adrese/, nodota SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā (lietas 20.-22.lapa).

[10.2] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs/, Nr./numurs/ un Nr./numurs/ izdrukām redzams, ka 2002.gada 5.martā zemesgrāmatā reģistrēts dzīvokļa īpašums Nr.1 - 56,55 m^2 platībā, dzīvokļa īpašums Nr. 2 – 67,47 m^2 platībā un dzīvokļa īpašums Nr.3 – 44,15 m^2 platībā /adrese/ (lietas 12.-14.lapa).

Visu minēto dzīvokļu īpašuma tiesības, pamatojoties uz 2002.gada 12.februāra pirkuma līgumu, reģistrētas /pers. E/.

Ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2002.gada 28.marta lēmumiem, pamatojoties uz nostiprinājuma lūgumu par īpašumu savienošanu, nodalījumi Nr./numurs/, Nr./numurs/, Nr./numurs/ slēgti un minētie dzīvokļu īpašumi ar kopējo platību 168,17 m^2 visā sastāvā pievienoti nekustamajam īpašumam /adrese/.

[10.3] Atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs //pers. E/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese /, kas sastāv no zemesgabala 340 m^2 platībā un uz tā esošās dzīvojamās ēkas 168,20 m^2 platībā, izbeigušās, pamatojoties uz 2011.gada 29.jūlija un 2011.gada 8.augusta pirkuma līgumiem, ar kuriem viņš atsavināja nekustamo īpašumu /pers. D/. Atbildētāja īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašumā nostiprinātas zemesgrāmatā 2011.gada 17.augustā, bet uz otru 1/2 domājamo daļu – 2011.gada 19.augustā (lietas 11.-14.lapa).

[10.4] Prasības pieteikumā norādīts, ka dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu atbildētājs ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" nebija noslēdzis, līdz ar to viņa pienākums norēķināties ar prasītāju izriet no likuma.

Turpretī atbildētājs uzskata, ka viņam kā īpašniekam pašam ir jānodrošina sava nekustamā īpašuma uzturēšana un pārvaldīšana, un apstākļos, kad minēto darbību veikšana prasītājai netika uzdota, tā nav arī tiesīga pieprasīt samaksu par tai neuzdotu pārvaldīšanas uzdevumu veikšanu.

Tādējādi tiesa secina, ka starp pusēm ir strīds par to, vai prasītāja pamatoti sniegusi atbildētājam dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumus, un vai atbildētajam bija pienākums par šiem pakalpojumiem norēķināties.

Turklāt minētais jautājums izvērtējams kontekstā ar pušu iebildumiem par parāda aprēķina periodu laikā no 2011.gada 1.septembra līdz 2012.gada 10.maijam, jo prasītājas ieskatā, minētajā laika posmā tā tiesiski pārvaldīja nekustamo īpašumu, savukārt atbildētājs uzskata, ka prasītājas pārvaldīšanas tiesības izbeigušās jau 2011.gada 16.jūnijā.

[10.5] Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums.

Lietā jau konstatēts, ka atbildētājs uz 2011.gada 29.jūlija un 2011.gada 8.augusta pirkuma līgumu pamata ieguvis īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese /, kas sastāv no zemesgabala 340 m^2 platībā un uz tā esošās dzīvojamās ēkas ar kopējo platību 168,20 m^2.

Tādējādi tiesa atzīst, ka pamatoti ir atbildētāja iebildumi attiecībā uz to, ka pušu savstarpējās tiesiskās attiecības nav aspriežamas pēc Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumiem, jo atbildētājam nekad nav piederējuši dzīvokļu īpašumi /adrese/ - pēc nodalījumu slēgšanas 2002.gada 28.martā tie kā tiesiski nodalīti patstāvīgi nekustamie īpašumi pārstāja pastāvēt un ir apvienoti vienotā nekustamajā īpašumā, un tieši šo vienoto nekustamo īpašumu atbildētājs arī ir iegādājies.

Kaut arī atsauksmē uz atbildētāja rakstveida paskaidrojumu prasītāja norādījusi, ka atbildētāja pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā izriet no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma, turklāt tiesas sēdē prasītājas pilnvarotais pārstāvis atsaucās arī uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu, nav saprotams tomēr, kādēļ apstākļos, kad atbildētājs iegādājies vienotu nekustamo īpašumu, prasības pieteikuma precizējumos norādot kopējo parāda summu 937,30 *euro*, prasītāja atsevišķi uzskaitījusi parādu par dzīvokli Nr.1 – 331,61 *euro*, par dzīvokli Nr.2 – 348,50 *euro* un par dzīvokli Nr.257,19 *euro*, ja šādi dzīvokļu īpašumi jau kopš 2002.gada 28.marta tiesiski neeksistē.

Neskatoties uz minēto, tiesai, pirmkārt, izvērtējams jautājums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesībām, jo tikai, konstatējot, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" mājas pārvaldīšanu veikusi tiesīgi, var vērtēt jautājumu par parāda pamatotību un apmēru.

[10.6] Ar lietā iesniegto 2012.gada 10.maija Vienošanos Nr.RD-11-910-lī/4 pie 2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo mājas pārvaldīšanas līguma Nr.RD-11-910-lī, kas noslēgta starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", apstiprinās, ka Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma pielikumā Nr.1 izdarīti grozījumi, izslēdzot dzīvojamo māju /adrese/, no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā nodoto dzīvojamo māju saraksta (lietas 81.-84.lapa).

Taču no lietas materiāliem redzams arī tas, ka 2016.gada 2.maijā Rīgas domes Īpašuma departamenta Administratīvā pārvalde nosūtījusi atbildētājam vēstuli, kurā norādīts, ka 2011.gada 15.aprīlī iepriekšējam īpašniekam tika nosūtīts parakstīšanai akts par nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, norādot, ka gadījumā, ja 60 kalendāro dienu laikā no akta nosūtīšanas dienas netiks saņemts parakstīts nodošanas un pieņemšanas akts, tiks uzskatīts, ka nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības ir pārņemtas un namīpašums tiks izslēgts no apsaimniekojamo privatizēto dzīvojamo māju saraksta.

Atbilstoši vēstulē norādītajam, parakstītu aktu Rīgas domes Īpašuma departaments nesaņēma, līdz ar to saskaņā ar 2012.gada 10.maija Vienošanos dzīvojamā māja /adrese/ tika izslēgta no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā nodoto dzīvojamo māju saraksta (lietas 72.lapa).

Atbildētājs uzskata, ka prasītājas tiesības pārvaldīt dzīvojamo māju faktiski izbeigušās 2011.gada 16.jūnijā, iestājoties 60 kalendāro dienu termiņam, nevis 2012.gada 10.maijā, kad minētais jautājums sakārtots juridiski.

[10.7] Apstākli, ka no iepriekšējam īpašniekam nosūtītā akta pavadvēstules izriet, ka akta neparakstīšanas gadījumā mājas pārvaldīšanas tiesības būs pārņēmis /pers. E/, tiesas sēdē nenoliedza arī prasītājas pilnvarotais pārstāvis.

Tādējādi, tiesas ieskatā, saņemot šāda satura vēstuli, iepriekšējais īpašnieks pamatoti uzskatījis, ka, iestājoties minētajam termiņam, t.i., 2011.gada 16.jūnijā, dzīvojamā māja tiks izslēgta no apsaimniekojamo privatizēto dzīvojamo māju saraksta. Attiecīgi arī nekustamā īpašuma ieguvējam /pers. D/, ievērojot /pers. E/ sniegtās ziņas, ka līgums par īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nav bijis noslēgts, bija pamats uzskatīt, ka pārvaldīšanas darbības veic tikai pats īpašnieks.

Tomēr lietā jau konstatēts, ka Vienošanās par dzīvojamās mājas izslēgšanu no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" apsaimniekojamo māju saraksta noslēgta tikai 2012.gada 10.maijā, tātad gandrīz gadu vēlāk, nekā tas būtu secināms no /pers. E/ nosūtītā akta pavadvēstules.

Prasītājas pilnvarotā pārstāvja ieskatā, šāds periods uzskatāms par absolūti saprātīgu termiņu, ņemot vērā Rīgas domes un arī prasītājas lielo klientu skaitu un darba apjomu. Tāpat arī par pašsaprotamu viņš atzina faktu, ka prasītāja šajā periodā veica apsaimniekošanu, nodrošinot kārtību pie nekustamā īpašuma piegulošajā publiskajā teritorijā, un ka atbildētāja pienākums norēķināties par šiem pakalpojumiem izriet no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta.

[10.8] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Minētā likuma 6.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības. Savukārt atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmajai daļai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam (..).

No minētās likuma normas izriet, ka pārvaldīšanas darbību veikšanas uzdošana pārvaldniekam ir īpašnieka tiesība, nevis pienākums. Attiecīgi secināms, ka pārvaldīšanas līguma noslēgšana ar pārvaldnieku ir tikai veids, kādā īpašnieks izpilda likumā noteikto pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju.

[10.8] Izvērtējot lietā iesniegtos pierādījumus un apsverot jautājumu par prasītājas tiesībām veikt atbildētājam piederošā nekustamā īpašuma pārvaldīšanu strīdus periodā, tiesa ņem vērā apstākli, ka nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesību pieņemšanas un nodošanas akts /pers. E/ parakstīšanai tika nosūtīts 2011.gada 15.aprīlī.

Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī Rīgas pilsētas pašvaldība un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" noslēdza gandrīz trīs mēnešus vēlāk - 2011.gada 5.jūlijā.

No minētā izriet, ka dzīvojamā māja /adrese/, tika nodota prasītājas pārvaldīšanā mēnesi pēc tam, kad saskaņā ar Rīgas domes Īpašuma departamenta 2011.gada 15.aprīļa vēstuli, namīpašumam jau bija jābūt izslēgtam no apsaimniekojamo privatizēto dzīvojamo māju saraksta, nonākot īpašnieka pārvaldīšanā, jo 60 kalendāro dienu laikā viņš aktu nebija parakstījis, kas vērtējams kā /pers. E/ atteikšanās no apsaimniekotāja sniegtajiem pakalpojumiem.

Šo atteikšanos gan Rīgas pilsētas pašvaldība, gan SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" ir akceptējusi, nostiprinot to juridiski ar 2012.gada 10.maija savstarpēji noslēgto Vienošanos.

Tādējādi tiesa secina, ka pretēji Rīgas domes Īpašuma departamenta 2011.gada 15.aprīļa vēstulē norādītajai informācijai, iestājoties 60 kalendāro dienu termiņam, dzīvojamā māja no apsaimniekojamo privatizēto dzīvojamo māju saraksta tomēr netika izslēgta.

[10.9] Vērtējot, kādēļ šāda situācija radusies, tiesa ņem vērā 2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma preambulā noteikto, ka minētais līgums noslēgts, pamatojoties uz Rīgas domes 2011.gada 7.jūnija lēmumu Nr.3291 „Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma projektu apstiprināšanu un atsevišķu Rīgas domes lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem".

Līdz ar to secināms, ka Rīgas dome pārvaldīšanas līguma projektu apstiprinājusi, neievērojot iepriekšējam īpašniekam noteikto 60 kalendāro dienu termiņu, kurš iestājās 2011.gada 15.jūnijā, jo lēmums par pārvaldīšanas līguma projekta apstiprināšanu pieņemts nedēļu agrāk - 2011.gada 7.jūnijā, iekļaujot tajā arī dzīvojamo māju /adrese/.

[10.10] Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 10.pantā nostiprināto tiesiskās paļāvības principu privātpersona var paļauties, ka iestādes rīcība ir tiesiska un konsekventa. Iestādes kļūda, kuras pieļaušanā privātpersona nav vainojama, nedrīkst radīt privātpersonai nelabvēlīgas sekas.

Tiesa atzīst, ka minētā principa ietvaros iepriekšējam īpašniekam /pers. E/ nebija pamata apšaubīt viņam norādītās informācijas tiesiskumu, un informācija par dzīvojamās mājas izslēgšanu no apsaimniekojamo privatizēto dzīvojamo māju saraksta bija viņam saistoša.

Turklāt arī pašai iestādei – Rīgas domes īpašuma departamentam bija jāseko līdzi un jābūt atbildīgai par personai sniegto informāciju, kā arī jāņem vērā noteiktais termiņš pie līguma projekta apstiprināšanas.

Tā kā Rīgas dome šo termiņu tiesai nezināmu iemeslu dēļ tomēr nebija ņēmusi vērā, ir radusies situācija, kad par dzīvojamās mājas pārvaldnieku sevi uzskatījis gan tās toreizējais īpašnieks, kurš ir paļāvies uz iestādes sniegto informāciju, gan SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", kura uzskatījusi sevi par dzīvojamās mājas pārvaldnieku saskaņā ar 2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu, kura pielikumā Nr.1 dzīvojamai mājai /adrese/, tiesas ieskatā, nemaz nebija jābūt iekļautai.

No Rīgas domes Īpašuma departamenta 2016.gada 2.maija vēstules /pers. D/ izriet, ka /pers. E/ 2011.gada 15.aprīlī sūtītā informācija tika nosūtīta arī SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" iecirknim „Viesturdārzs". Tādējādi pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas nosacījumiem bija iespējams sekot līdzi arī prasītājai.

[10.11] Civillikuma 987.panta otrajā daļā noteikts, ka ar nodošanu jaunais ieguvējs iegūst īpašuma tiesību uz lietu tādā pašā apmērā, kādā tā piederējusi lietas nodevējam.

Attiecīgi /pers. D/ieguvis īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu tādā pašā apmērā, kādā tā piederējusi /pers. E/ – bez līgumiskām un likumiskām saistībām pret prasītāju, jo lietas izskatīšanā konstatētā iestādes pienācīgā kārtā nesaskaņota rīcība, kuras pieļaušanā persona nav vainojama, nevar radīt šai personai nelabvēlīgas sekas.

Ievērojot minēto, tiesa atzīst par pamatotiem atbildētāja iebildumus, ka dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldīšanas tiesības no 2011.gada 16.jūnija ir pārņēmis tās īpašnieks /pers. E/. Pretēji viņam sniegtajai informācijai dzīvojamā māja netika izslēgta no apsaimniekojamo māju saraksta un līdz ar to iekļauta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma pielikumā Nr.1, taču ne bijušajam, ne esošajam īpašniekam šādu iestādes darbību rezultātā nav jāuzņemas pienākums veikt prasītājai maksājumus par sniegtajiem pakalpojumiem.

[10.12] Tiesas sēdē prasītājas pilnvarotais pārstāvis norādīja, ka parāds aprēķināts tikai par sētnieka pakalpojumiem, kopjot atbildētāja nekustamajam īpašumam piegulošo publisko teritoriju, kā arī par atkritumu konteinera izvešanu.

Prasības pieteikumā norādītā parāda veidošanās laikā no 2011.gada 1.septembra līdz 2012.gada 10.maijam kārtību, kādā apkopjama Rīgas pilsētas teritorija un uzturamas tajā esošās būves, noteica Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.125 „Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas noteikumi", kas bija spēkā no 2008.gada 6.novembra līdz 2015.gada 1.maijam.

Saistošo noteikumu 1.11.apakšpunktā noteikts, ka piegulošā teritorija ir īpašumam piegulošās publiskā lietošanā esošās gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvji, caurtekas vai zālieni līdz brauktuves malai.

Atbilstoši minēto noteikumu 4.3.apakšpunktam piegulošās teritorijas kopšanu (zālienu nopļaušanu, ietves tīrīšanu, atkritumu savākšanu un izvešanu) nodrošina komercsabiedrības atbilstoši noslēgtajam līgumam, dzīvokļu īpašnieku sabiedrības, namīpašumu, zemesgabalu un citu teritoriju īpašnieki, valdītāji, pārvaldnieki-pilnvarnieki, lietotāji-nomnieki.

Ievērojot minēto un iepriekš konstatētos apstākļus, tiesa atzīst par nepamatotiem atbildētāja iebildumus, ka dzīvojamai mājai piegulošās publiskās teritorijas sakopšana ir pašvaldības pienākums. Tajā pašā laikā tiesa secina, ka prasītāja minēto apsaimniekošanas darbu veikšanā, uzskatot sevi par pārvaldnieku, attiecībā pret īpašnieku rīkojusies neuzdotās lietvedības ietvaros, jo saskaņā ar Civillikuma 2328.pantu neuzdotā lietvedība ir arī tad, kad dotais uzdevums nav spēkā, vai kad to nav devis pārstāvamais, vai kad tas nav dots lietvedim, kā arī kad lietvedība attiecas uz tādu lietu, kurā ieinteresētas vairākas personas, bet uzdevumu devusi tikai viena no viņām. Vai lietvedis zina, ka uzdevums viņam nav dots, jeb vai viņš maldīgi pieņem, ka tas viņam dots, tam nav nekādas nozīmes.

Turklāt atbilstoši saistošo noteikumu 21., 22.punktam par šo noteikumu prasību neievērošanu persona var tikt sodīta administratīvā kārtībā, izsakot brīdinājumu vai uzliekot naudas sodu. Līdz ar to pat, ja prasītāja ir veikusi minētās apsaimniekošanas darbības, lai nodrošinātu kārtību Rīgas pilsētā tādēļ, ka pats īpašnieks šo savu pienākumu nepilda, īpašnieks var tikt sodīts administratīvi, taču iekļaut sniegto pakalpojumu izmaksas rēķinos un lūgt piedzīt to kā parādu prasītājai konkrētajā gadījumā nav nekāda tiesiska pamata.

[10.13] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Ņemot vērā visus iepriekš minētos lietas izskatīšanas gaitā konstatētos apstākļus un izvērtējot tos kopsakarā ar lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem, tiesa atzīst, ka prasītāja sava prasījuma pamatotību Civilprocesa likuma 93.panta pirmās daļas izpratnē nav pierādījusi, līdz ar to prasība kā nepamatota ir noraidāma pilnā apmērā.

[11] Atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Savukārt saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, ja prasību noraida (..),tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos.

Pamatojoties uz minēto, no prasītājas par labu atbildētājam piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 *euro* apmērā, bet par labu valstij - nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 12,43 *euro*, kuru kopējais apmērs lietā ir 21,83 *euro*, no kura atskaitāmi pie prasības celšanas samaksātie izdevumi 4,70 *euro* apmērā un arī atbildētāja samaksātie izdevumi 4,70 *euro*, iesniedzot tiesā pieteikumu par tiesvedības atjaunošanu un lietas izskatīšanu no jauna.

[12] Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1] panta pirmās daļas nosacījumus, tiesa atzīst par pamatotu noteikt, ka spriedums daļā par tiesas izdevumu piedziņu prasītājai labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 5.panta pirmo daļu, 8.panta pirmo daļu, 92.-97.pantu, 187.panta otro daļu, 189.-194.pantu, tiesa

nosprieda

prasību noraidīt.

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, par labu /pers. D/ ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 *euro* (četri *euro*, 70 centi).

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 12,43 *euro* (divpadsmit *euro*, 43 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi valsts ienākumos iemaksājami – Saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, ar PVN apliekamās personas reģistrācijas numurs LV90001672316, Saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konta numurs LV51TREL2190458019000. Maksājuma mērķī jānorāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kods – 21499 un atsauce uz Rīgas rajona tiesas Jūrmalas tiesu nama 2017.gada 10.maija sprieduma civillietā Nr.C33654815.

Noteikt, ka spriedums daļā par tiesas izdevumu piedziņu izpildāms labprātīgi 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Tiesas izdevumu samaksu apliecinoši dokumenti iesniedzami Rīgas rajona tiesas Jūrmalas tiesu nama kancelejā, lai netiktu uzsākta tiesas nolēmuma piespiedu izpilde.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā 20 (divdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesas Jūrmalas tiesu namā.

Pilna sprieduma sastādīšanas laiks – 2017.gada 24.maijs.

Faktiskais pilna sprieduma sastādīšanas laiks – 2017.gada 29.maijs.

Tiesnese I.Jaunzeme