



LATVIJAS REPUBLIKA  
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

**2012.gada 3.maijā**

**Nr. 256**

(protokols Nr.7, 39.punkts)

Par Jūrmalas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2011.gada 26.oktobra lēmuma Nr.4-1 „Par dzīvojamās mājas Jasmīnu ielā 18, lit 4, Jūrmalā privatizācijas ierosinājuma izskatīšanu” apstrīdēšanas iesniegumu

Jūrmalas pilsētas domē ir saņemts A.M. (turpmāk – Iesniedzējs) Jūrmalas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2011.gada 26.oktobra lēmuma Nr.4-1 „Par dzīvojamās mājas Jasmīnu ielā 18, lit.4, Jūrmalā privatizācijas ierosinājuma izskatīšanu” ( turpmāk – Lēmums) apstrīdēšanas iesniegums, saskaņā ar kuru atteikts nodot privatizācijai viendzīvokļa dzīvojamo māju Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18,lit.4.

Lēmumā ir norādīts zemāk minētais.

Pirmkārt, ka pamatojoties uz Latvijas Republikas likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 24. un 26.pantu ar Jūrmalas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2002.gada 4.septembra sēdes protokolu Nr.16, ir veikta nekustamā īpašuma Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 sadale dzīvokļu īpašumos (ar grozījumiem 2008.gada 22.decembra protokols Nr.9), saskaņā ar kuru noteikts, ka dzīvoklis Nr.6 sastāv no viendzīvokļa dzīvojamās mājas būve Nr.4 (kadastra apzīmējums 13000077005004) ar kopējo platību 82,90 kv.m un zemes kopīpašuma 204/1314 d.d.

Otrkārt, ar 2009.gada 26.februāra Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.115 „Par adreses noteikšanu ēkām Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18” 5.punktā noteikta adrese dzīvojamai ēkai ar kadastra apzīmējumu 13000077005004 - Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 k-1-5.

Līdz ar to nepastāv strīds, ka ēkas Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 ar kadastra apzīmējumu 13000077005004 izmantošanas veids ir dzīvojamā ēka.

Treškārt, 2004.gada 31.maijā Jūrmalas pilsētas dome ar Iesniedzēju noslēdza nekustamā īpašuma īres līgumu Nr.1.1-16.2.1/584 uz laiku līdz 2019.gada 15.aprīlim, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 14.aprīļa lēmumu Nr.249 „Par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 lit.4īres līguma pagarināšanu”, kurš pamatots ar Latvijas Republikas likuma „Par pašvaldībām” 14.pantu un Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 7.novembra nolikumu Nr.53 „Par nekustamā īpašuma (nedzīvojamo un vasarnīcu telpu un ar tām saistīto zemes platību), kā arī atsevišķu zemesgabalu vai to daļu iznomāšanas un izīrēšanas kārtību”.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 9.aprīļa lēmumu Nr.264 „Par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 lit.004 īres līguma pagarināšanu”, 2009.gada 15.maijā Jūrmalas pilsētas dome ar Iesniedzēju parakstīja vienošanos par

grozījumiem Īres līgumā, ar kuriem tika noteikts, ka izīrējamās ēkas platība ir 93,0 kv.m un Īres līgums ir noslēgts uz laiku līdz 2044.gada 14.aprīlim.

Likuma „Par pašvaldībām” 15.panta 9.apakšpunkts nosaka, ka pašvaldības autonomā funkcija ir sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā.

Likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 11.pants nosaka, ka pašvaldība ir tiesīga izīrēt tai piederošu vai uz likumīga pamata tās lietojumā esošu dzīvojamo telpu vienīgi šajā likumā noteiktajām personām un ievērojot šā likuma, likuma „Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām mājām”, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” un likuma „Par dzīvokļa īpašumu” noteikumus.

Iesniedzējs no 1999.gada 22.maija līdz 2005.gada 3.novembrim savu dzīvesvietu bija deklarējis Rīgā, \*\*\* (minēto dzīvokli 2001.gada 26.aprīlī privatizējusi L.M., bet 2010.gada 23.jūlijā, pamatojoties uz 2005.gada 3.jūnija Dāvinājuma līgumu īpašuma tiesības uz to zemesgrāmatā (nod.Nr.19983-73) nostiprinātas Iesniedzējam).

Iesniedzējs un viņa ģimene nebija reģistrēts dzīvokļa jautājumu risināšanā sniedzamas pašvaldības palīdzības reģistrā Jūrmalas pilsētā un neietilpa to personu lokā, kurām ir tiesības saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā atbilstoši augstāk minētā likuma 2.pantam.

Ņemot vērā, ka 2004.gada 31.maijā noslēgtais Īres līgums ar Iesniedzēju par dzīvojamo māju Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 lit.4 noslēgts neievērojot kārtību, kādā pašvaldības sniedz palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, dzīvojamā māja Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 ar kadastra apzīmējumu 13000077005004 nevar tikt nodota privatizācijai saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 8.<sup>1</sup> panta otro daļu.

Kaut arī Jūrmalas pilsētas dome ar Iesniedzēju jau iepriekš ( 1995.gada 4.septembrī) bija noslēgusi Vasarnīcu fonda īres līgumu, un īrnieks telpu remontā ir ieguldījis lielus privātos līdzekļus, tas nevar būt par pamatu šī īpašuma privatizācijai. Starp Jūrmalas pilsētas domi un Iesniedzēju nav noslēgta vienošanās par Iesniedzēja personīgo līdzekļu ieguldīšanu pašvaldības īpašumā, kurus dome vēlāk atmaksā, vai kā citādi kompensē personai. Iesniedzējs veica ēkas kapitālo remontu, lai īrētajā īpašumā uzlabotu savus dzīves apstākļus.

Ievērojot augstāk teikto un saskaņā ar Civillikuma 1403.pantu, 1415.pantu, likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 2.pantu, 7.pantu, 11.pantu, 20.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 15.pantu, tika pieņemts lēmums noraidīt 2011.gada 16.jūnijā Jūrmalas pilsētas domē reģistrēto (Nr.1.1-39/4599-M) Iesniedzēja, personas kods \*\*\*, privatizācijas ierosinājumu par viendzīvokļa mājas Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 ar kadastra apzīmējumu 13000077005004 privatizāciju.

Iesniedzējs apstrīdēšanas iesniegumam ir pievienojis sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Padoms” atzinumu, ka strīdus nekustamais īpašums ir nododams privatizācijai, ievērojot Administratīvās apgabaltiesas 2010.gada 26.marta spriedumu lietā Nr.A42529506, Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 27.janvāra spriedumu lietā SKA-18/2011 un Administratīvās apgabaltiesas 2010.gada 30.decembra spriedumu lietā Nr.A42588807.

Izskatot apstrīdēšanas iesniegumu Dome konstatē, ka pastāv strīds, vai 2000.gada 13.jūnijā par viendzīvokļa mājas Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18, lit.4 lietošanu noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kurš dod tiesības īrniekam privatizēt to par sertifikātiem likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 13.pantā noteiktajā kārtībā.

Tiesiskās attiecības, kuras izriet no dzīvojamās telpas īres līguma reglamentē likums „Par dzīvojamo telpu īri”.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 2.panta pirmo daļu dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Dzīvojamās telpas lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā. Savukārt šā panta otrā daļa nosaka, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam vai apakšīrniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums.

Īres līguma noslēgšanas brīdī Latvijas Republikā dzīvojamo telpu īres tiesību piešķiršanas kārtību un secību uz valsts un pašvaldības dzīvokļiem noteica likums „Par valsts un pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” (spēkā esošs no 1993.gada 1.jūlija līdz 2002.gada 1.janvārim) un Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.17 „Par kārtību, kādā reģistrējamās personas (ģimenes) dzīvokļa jautājumu risināšanai paredzētās valsts un pašvaldību palīdzības saņemšanai” (spēkā esoši no 1993.gada 1.decembra līdz 2002.gada 1.janvārim), bet dzīvojamo telpu izīrēšanas kārtību pēc dzīvojamo telpu piešķiršanas nosaka likums „Par dzīvojamo telpu īri” (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2002.gada 1.janvārim).

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 5., 6., 13.pantu valsts un pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā var saņemt personas, kuras ar attiecīgās pilsētas domes, rajona padomes vai pagasta padomes noteiktu pašvaldības institūcijas vai tās amatpersonas lēmumu ir reģistrētas šādas palīdzības saņemšanai un kurām ir tiesības pretendēt uz šādas palīdzības saņemšanu, vai kuras valstij vai pašvaldībai neatliekami jānodrošina ar dzīvokļiem. Dzīvokļu izīrēšanas nosacījumi, secība un kārtība valstij vai pašvaldībai piederošās mājās noteikta minētā likuma 10., 11., 12.pantā.

Personu uzskaiti, kuras vēlas un ir tiesīgas saņemt valsts un pašvaldību palīdzību savu dzīvokļa jautājumu risināšanā (pretendē uz valsts vai pašvaldības dzīvokļa īri), kārtu pašvaldības, ievērojot kārtību un formu, kāda noteikta Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumos Nr.17 „Par kārtību, kādā reģistrējamās personas (ģimenes) dzīvokļa jautājumu risināšanai paredzētās valsts un pašvaldību palīdzības saņemšanai”.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 5. pantam, valstij un pašvaldībām piederošās mājās dzīvojamās telpas īres līgumu uz valsts vai pašvaldības institūcijas lēmuma pamata slēdz valdītājs. Jūrmalas pilsētā lēmumus par pašvaldības dzīvojamo telpu izīrēšanu pieņem Jūrmalas pilsētas dome, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes dzīvokļu komisijas izsniegto rekomendāciju. Šī likumos un noteikumos noteiktā kārtība, noslēdzot strīdus līgumu, nav ievērota, jo lēmumu noslēgt vasarnīcu īres līgumu Dome pieņēma, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas privatizācijas, nedzīvojamā un vasarnīcu fonda telpu izmantošanas komisijas atzinuma.

Iesniedzējs bija informēts par viņam 2000.gada 13.jūnijā lietošanā nodoto vasarnīcas kā neapdzīvojamā fonda telpu tiesisko statusu, jo konstatēdams vasarnīcas telpu nepiemērotību pastāvīgai dzīvošanai, Iesniedzējs veica ēkas siltināšanas darbus, gāzes pievienošanu un telpu kosmētisko remontu.

No īres līguma pielikumiem redzams, ka Dome ir nodevusi Iesniedzējam, bet Iesniedzējs pieņēmis īres lietošanā neapdzīvojamā fonda telpas Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18, lit.4. Minēto apliecina arī fakts, ka telpas Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18.lit.4 nekad nav projektētas un nodotas ekspluatācijā kā pašvaldības dzīvojamā māja.

Tādējādi, slēdzot 2000.gada 13.jūnija īres līgumu, abas puses ir bijušas informētas un zinājušas par telpu tiesisko statusu un to stāvokli. Par to, ka telpas nebija piemērotas dzīvošanai, liecina sākotnēji aktā konstatētais telpu stāvoklis – jumts avārijas stāvoklī, apkures nav, ūdens un kanalizācijas nav, elektrība neapmierinošā stāvoklī, starpsienas un pārsegumi neapmierinošā stāvoklī, logi, durvis un elektrība jāizbūvē no jauna. Vienlaikus ar minētajām telpām Iesniedzējam nodota piemājas zeme 0,15 domājamās daļas 204 kv.m. platībā.

Domes ieskatā 2000.gada 13.jūnijā noslēgtais īres līgums pēc sava satura ir nedzīvojamo telpu nomas līgums, jo tas neatbilst likuma „Par dzīvojamo telpu īri” un likuma „Par valsts un pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” izpratnē esošajam dzīvojamās telpas īres līgumam un attiecībā uz Iesniedzēju nav pieņemts lēmums par pašvaldības dzīvojamo telpu izīrēšanu.

Apstākļi, ka Iesniedzējs izmantojis neapdzīvojamās telpas dzīvošanai, nedod pamatu piemērot likuma „Par dzīvojamo telpu īri” normas. Arī juridiskajā literatūrā atzīts, ka gadījumā, ja īrnieks apzināti slēdz īres līgumu par neapdzīvojamām telpām un izmanto tās dzīvošanai, šīm līgumiskajām attiecībām piemērojamas Civillikuma Saistību tiesību daļas XIV nodaļas „Nomas un īres līgums” attiecīgās normas (*sk. R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 13.lpp.*).

Privatizācijas tiesības atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” ir tikai tām personām, kuras īres līgumu noslēgušas uz šā likuma spēkā stāšanās dienu, tātad līdz 1995.gada jūlijam. Minētais secinājums izriet arī no Saeimas sēdes stenogrammas, kur izskatot Privatizācijas likuma projektu, tiek apspriesta jau izīrēto dzīvokļu privatizācijas kārtība.

Nemot vērā to, ka Iesniedzējam kā dzīvojamā māja tika izīrēta nedzīvojamā platība, tad šāda nekustamā īpašuma atsavināšanas kārtību regulē likums „Par valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas kārtību”, bet atļauja to privatizēt atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” ir uzskatāma par likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 2.panta pirmās daļas pārkāpumu un Iesniedzējs nevar baudīt tās priekšrocības privatizācijas secībā, kas noteiktas likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 13.pantā.

Pamatojoties uz Civillikuma 1403.pantu, 1415.pantu, likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 2.pantu, 7.pantu, 11.pantu, 20.pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 15.pantu, Jūrmalas pilsētas domes **nolemj**:

Noraidīt 2011.gada 16.jūnijā Jūrmalas pilsētas domē reģistrēto (Nr.1.1-39/4599-M) Iesniedzēja, personas kods \*\*\* privatizācijas ierosinājumu par viendzīvokļa mājas Jūrmalā, Jasmīnu ielā 18 ar kadastra apzīmējumu 13000077005004 privatizāciju.

Lēmumu var pārsūdzēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, iesniedzot pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā, Rīgā, Antonijas ielā 6.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis