Lietas Nr. C16110616
Lietas arhīva Nr. C-0372-17/4

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jēkabpilī 2017.gada 25.jūlijā

Jēkabpils rajona tiesa: tiesnese I.Tumanova,
ar tiesas sēdes sekretāri I.Stanku,
piedaloties prasītājas SIA "JK Namu pārvalde", reģistrācijas Nr.45403000484, pārstāvei Dacei Vībānei, atbildētājam /pers. B/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "JK Namu pārvalde", reģistrācijas Nr.45403000484, prasībā pret /pers. B/, personas kods /personas kods/, par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Aprakstošā daļa

[1] 2016.gada 30.novembrī privatizējamā SIA "JK Namu pārvalde" (turpmāk – prasītāja) cēla prasību tiesā pret /pers. B/ (turpmāk – atbildētājs) par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām (*lietas 4.-5.lp.)*.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā atrodas dzīvojamā māja /adrese/. Dzīvoklī /adrese A/ savu dzīvesvietu deklarējis atbildētājs.

2010.gada 11.februārī starp prasītāju un atbildētāju noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums Nr.7014 (turpmāk – līgums), saskaņā ar kuru atbildētājam jāveic maksājumi par dzīvojamās telpas īri un komunālajiem pakalpojumiem. Taču šīs saistības atbildētājs nav pildījis.

Norādīts, ka atbildētājs vairāk kā 3 mēnešus regulāri nav kārtojis īres un pamatpakalpojumu maksājumus. Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmo un otro daļu atbildētājs 2015.gada 19.maijā, 2015.gada 7.oktobrī un 2016.gada 1.oktobrī ir brīdināts par īres un pamatpakalpojumu maksājumu parāda nenomaksāšanas sekām. Taču neskatoties uz to parāda summa tikai pieaug.

Dzīvojamās telpas īres līguma 2.5.punktā par īres un komunālo maksājumu, ja tie tiek maksāti vienlaikus ar īres maksu, kavējuma gadījumos noteikta kavējuma nauda 0,5 % (prasītājs faktiski piemēroja 0,1 %) apmērā no kopējās parāda summas par katru nokavēto dienu. Līguma 2.8.punktā noteikts analoģisks līgumsods par apkures maksājumiem.

Ņemot vērā atbildētāja maksātspēju prasītājs pēc labas ticības principa no 2013.gada februāra mēneša līdz 2015.gada janvāra mēnesim nepiemēroja līgumsoda aprēķināšanu par īres maksas kavējumu, kā arī ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, Civillikuma 1716.panta trešo daļu samazināts aprēķinātais līgumsods (kavējuma nauda), proti, prasītājs no atbildētāja lūdz piedzīt līgumsodu 10% apmērā no prasītās īres maksas parāda summas jeb 48,34 *euro* (483,43 x 10%) apmērā, līgumsodu par apkures maksājuma kavējumu 74,42 *euro* (744,21 x 10%).

Prasības pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar Līgumu Nr.4-2/1/2009 par siltumenerģijas piegādi 3.4.14.punktu siltumenerģijas (apkures) piegādes parāda piedziņa ir uzdota veikt apsaimniekotājam – prasītājai.

Pamatojoties uz Civillikuma 1779., 2141.pantu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1. un 2.punktu, prasītāja lūdz:

1. izbeigt 2010.gada 11.februārī starp prasītāju un atbildētāju noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot atbildētāju no dzīvojamām telpām /adrese/, ar visām viņam piederīgajām personām un mantām;
2. piedzīt no atbildētāja prasītājas labā parādu 1350,40 *euro*, kas sastāv no īres parāda 483,43 *euro*, īres maksas kavējuma naudas 48,34 *euro*, apkures maksājumu parāda 744,21 *euro* un līgumsoda par apkures maksas kavējumu 74,42 *euro* apmērā, kā arī piedzīt samaksātos tiesas izdevumus.

2017.gada 24.jūlijā prasītāja iesniedza tiesā 2017.gada 30.maija Uzņēmumu reģistra lēmumu Nr.14-10/73662 par izmaiņu reģistrēšanu komercreģistrā, kurā norādīts, ka 2017.gada 30.maijā ir mainīts uzņēmuma nosaukums no privatizējamais SIA "JK Namu pārvalde" uz SIA "JK Namu pārvalde" *(lietas 43.lp.)*.

[2] Atbildētājs rakstveida paskaidrojumus par celto prasību tiesai neiesniedza.

[3] Tiesas sēdē prasītājas pārstāve prasību uzturēja pilnā apmērā, apstiprināja prasības pieteikumā norādītos apstākļus. Paskaidroja, ka atbildētājs nav reaģējis uz prasītājas brīdinājumiem un atgādinājumiem samaksāt parādu. Pie tam atbildētājs turpina neveikt ikmēneša maksājumus, tāpēc izlīguma noslēgšana ar atbildētāju šobrīd nav iespējama.

[4] Atbildētājs tiesas sēdē prasību atzina pilnā apmērā. Paskaidroja, ka nesen ir stājies darba attiecībās. Tāpēc tikai šobrīd būs iespēja sākt maksāt prasītājai.

Motīvu daļa

[5] Noklausoties pušu paskaidrojumus, pārbaudot un novērtējot lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasītājas celtā prasība par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām ir pamatota un apmierināma pilnīgi.

[6] Saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus. Saskaņā ar Civillikuma 1590.pantu katrai pusei pret otru ir prasības tiesība par līguma izpildīšanu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmo daļu dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Saskaņā ar minētā likuma panta otro daļu dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam ir dzīvojamās telpas īres līgums.

Prasība pamatota ar 2010.gada 11.februārī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu Nr.7014 *(lietas 14.-16.lapa)*. Līdz ar to tiesa atzīst, ka prasītāja ir pierādījusi īres tiesisko attiecību pastāvēšanu starp prasītāju un atbildētāju.

[7] Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 12.pants noteic, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Saskaņā ar līguma nosacījumiem atbildētājs uzņēmās saistības regulāri veikt īres un komunālos maksājumus *(lietas 14.-16.lp.)*. Prasītāja ir iesniegusi pierādījumus par parāda summas apmēru *(lietas 11., 12., 13.lp.)*, par atbildētāja brīdināšanu *(lietas 8., 9., 10.lp.)*.

Atbildētājs nav apstrīdējis prasītājas aprēķināto parāda summu. Tāpat atbildētājs nav izpildījis savas saistības termiņā un apmērā norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem. Atbildētājs celto prasību atzina pilnīgi. Tādēļ tiesai nav pamata apšaubīt prasītājas prasības pieteikumā norādītos apstākļus par parāda esamību.

Tādējādi tiesa atzīst, ka prasījums par īres maksas parāda 483,43 *euro* apmērā un apkures maksas parāda 744,21 *euro* apmērā piedziņu ir pamatots un apmierināms pilnīgi.

[8] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja kavējuma naudu par īres maksas kavējumu 48,34 *euro* un līgumsodu par apkures maksas kavējumu 74,42 *euro* apmērā.

Civillikuma 1753.pants paredz, ka ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu.

Civillikuma 1716.pantā noteikts, ka līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi. Civillikuma 1720.panta 2.punkts noteic, ka līgumsodu, kā arī līguma izpildīšanu var prasīt, ja līgumsods bijis norunāts ne tik daudz par neizpildīšanu vispār, kā par neizpildīšanu īstā laikā. Atbilstoši Civillikuma 1717.pantam līgumsodu var pievienot katram līgumam un līgumsoda apmēru noteic līdzēji.

No 2010.gada 11.februāra Dzīvojamās telpas īres līguma 2.5.punkta redzams, ka par īres un komunālo maksājumu kavējumu noteikta kavējuma nauda 0,5% (prasītājs piemēroja 0,1%) apmērā no kopējās parāda summas par katru nokavēto dienu. Līguma 2.8.punktā noteikts līgumsods par apkures maksājumu kavējumu 0,1 % apmērā no kopējās parāda summas *(lietas 14.-16.lp.)*.

Kā tiesa konstatējusi jau iepriekš, tad atbildētājs ir pieļāvis saistību izpildes termiņa nokavējumu, līdz ar to atbilstoši līguma noteikumiem ir iestājies atbildētāja pienākums maksāt prasītājai līgumsodu.

Tādējādi tiesa atzīst prasītājas prasījumu par īres maksas kavējuma naudas piedziņu 48,34 *euro* un apkures maksas līgumsoda piedziņu 74,42 *euro* apmērā par pamatotu un apmierināmu.

[9] Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1. un 2.punktu izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu un maksu par pamatpakalpojumiem.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otro daļu, izīrētājam pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā jābrīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

Lietas materiāliem pievienoti 2015.gada 18.maija, 2015.gada 7.oktobra un 2016.gada 28.septembra brīdinājumi *(lietas 8., 9., 10.lp.)*, kas apstiprina, ka atbildētājs ir brīdināts, ka īres un komunālo maksājumu parāda nenomaksāšanas gadījumā tiks celta prasība tiesā par izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Tādējādi tiesa konstatē tiesisko pamatu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1. un 2.punkta piemērošanai.

[10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Tādejādi prasītājas labā no atbildētāja piedzenami prasītājas samaksātie tiesas izdevumi 278,40 *euro*, kas sastāv no samaksātās valsts nodevas 273,70 *euro (lietas 6.lp.)* un ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem 4,70 *euro (lietas 7.lp.)*.

[11] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.^{1} pantam atbildētājam nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

[12] Saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu un Civilprocesa likuma 195.pantu atbilstoši prasītajam prasībā izteiktajam lūgumam prasītājam nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piespriestās, bet neatmaksātās pamatparāda summas, taču nepārsniedzot pamatsummas apmēru.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 42., 97., 195., 199., 204.^{1}, pantu, tiesa

n o s p r i e d a

1. Apmierināt pilnīgi SIA "JK Namu pārvalde" prasību pret /pers. B/ par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.
2. Izbeigt 2010.gada 11.februārī starp SIA "JK Namu pārvalde", reģistrācijas Nr.45403000484, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, noslēgto Dzīvojamās telpas īres līgumu Nr.7014.
3. Izlikt /pers.B/, personas kods /personas kods/, no dzīvojamām telpām /adrese/, ar visām viņam piederīgajām personām un piederošajām mantām.
4. Piedzīt no /pers. B/, personas kods personas kods//, par labu SIA "JK Namu pārvalde", reģistrācijas Nr.45403000484:
    1. īres maksas parādu 483,43 *euro*;
    2. īres maksas kavējuma naudu 48,34 *euro*;
    3. apkures maksas parādu 744,21 *euro*;
    4. līgumsodu par apkures maksas kavējumu 74,42 *euro*;
    5. tiesas izdevumus 278,40 *euro*;

    kopā 1628,80 *euro* (viens tūkstotis seši simti divdesmit astoņi *euro* un 80 centi).
5. Noteikt SIA "JK Namu pārvalde", reģistrācijas Nr.45403000484, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt 6% gadā no pamatparāda summas 1227,64 *euro*.
6. Noteikt /pers. B/ sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.
7. Piedzenamās summas samaksa veicama naudas līdzekļus ieskaitot SIA "JK Namu pārvalde" norēķinu kontā LV17UNLA0050005874865, AS SEB banka.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Zemgales apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, apelācijas sūdzību iesniedzot Jēkabpils rajona tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas diena 2017.gada 28.jūlijs.

Tiesnese I.Tumanova