Lietas Nr. C30403114
Lietas arhīva Nr. C-1407-15/7

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa

Šādā sastāvā :tiesnese D.Bambere

Ar sekretāri E.Ābolu

2015.gada 12.martā

izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Abrenes ielā 3

civillietu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. B/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu un

konstatēja:

prasītājs SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" iesniedzis tiesā prasību pret atbildētāju /pers. B/ par parāda piedziņu, norādot, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā, saskaņā ar Rīgas domes lēmumu Nr.3291 „Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma projektu apstiprināšanu un atsevišķu Rīgas domes lēmumu atzīšanu par spēku zaudējušiem" (2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr.RD-II-910-lī, pirms tam 2002.gada 01.oktobra Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr.580) atrodas dzīvojamā māja /adrese/.

2004.gada 10.decembrī, pamatojoties uz Rīgas pilsētas Proletāriešu rajona izpildkomitejas Dzīvokļu nodaļas 16.02.1976. rīkojumu Nr.401, starp Rīgas pašvaldības SIA „Valdemāra nami" kā izīrētāju un /pers. C/ kā īrnieku tika noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums.

Saskaņā ar minēto līgumu, /pers. C/ un viņas ģimenes loceklim – Atbildētājam/pers. B/ lietošanā tika nodota dzīvojamā telpa – dzīvoklis Nr. I, /adrese/.

Līguma 2.1.punkts un 2.2.punkts nosaka, ka īrniekam ir jāmaksā izīrētajam īres maksa un maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu par kārtējo mēnesi pilnā apmērā, līdz nākošā mēneša 5.datumam.

Savukārt Līguma 2.4.punktā ir noteikts, ka īres maksas un maksas par Pakalpojumiem maksājuma termiņa kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājams līgumsods 0,3% apmērā no nesamaksātās summas.

2011 .gada 9.jūnijā īrniece /pers. C/ ir mirusi.

Sakarā ar īrnieces nāvi, pamatojoties uz īrnieces ģimenes locekļa /pers. B/ 2011.gada 8.augusta iesniegumu, un saskaņā ar Rīgas domes Dzīvojamo telpu Izīrēšanas komisijas 2011.gada 25.augusta lēmumu Nr.51 un Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta 2011.gada 25.augusta rekomendāciju Nr.040435, 2011.gada 9.septembrī starp Atbildētāju un Prasītāju tika noslēgts jaunais dzīvojamo telpu īres līgums par dzīvokļa Nr.I, /adrese/, lietošanu.

Minētā līguma 2.3.punkts nosaka, ka īrnieks īres maksu un maksu par Pakalpojumu sniegšanu, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu maksā Prasītājai saskaņā ar tās iesniegto rēķinu, kurā īres maksa ir norādīta par pilnu tekošu mēnesi, bet maksa par Pakalpojumiem norādīta par iepriekšējā mēnesī saņemtajiem pakalpojumiem.

Savukārt šī līguma 2.5.punktā ir noteikts, ka īres maksas un maksas par Pakalpojumiem maksājuma termiņa kavējumu gadījumos īrnieks maksā Prasītājai līgumsodu 0,3% par katru nokavēto kalendāra dienu no šī līguma 2.3.punkta noteiktajā termiņā nesamaksātās summas. Līgumsoda esamības gadījumā pirmkārt no katra maksājuma tiek dzēsts līgumsods, pēc līgumsoda dzēšanas atlikusī summa tiek sadalīta proporcionāli rēķina norādītajām pozīcijām.

Saskaņā ar šajā prasības pieteikumā minētajiem dzīvojamo telpu īres līgumiem Prasītāja vienmēr un pilnā apmērā izpildīja savas saistības pret Atbildētāju, taču Atbildētājs nav norēķinājies par īres maksu un saņemtajiem pakalpojumiem, kā rezultātā radies maksājumu parāds.

Pamatojoties uz 2013.gada 14.novembra rēķinu Nr.20347913/13111, 2013.gada 12.decembra rēķinu Nr. 20347913/13121, 2014.gada 16.janvāra rēķinu Nr. 20347913/14011, 2014.gada 19.februāra rēķinu Nr. 20347913/14021 un saskaņā ar parāda un līgumsoda aprēķinu (piedzenamās summas aprēķins) par periodu no 2008.gada decembra līdz 2014.gada 13.martam Atbildētāja parāds par īres maksu un Pakalpojumiem sāk veidoties no 2009.gada janvāra un uz 2014.gada 13.martu sastāda: galvenais parāds – 4 688,35 EUR, līgumsods 4 260,19 EUR, kopā 8 948,54 EUR".

Īres maksas un Pakalpojumu parāds aprēķināts saskaņā ar sniegtajiem pakalpojumiem un aprēķiniem par augstākminēto periodu.

Līgumsoda aprēķins izdarīts pamatojoties uz 2004.gada 10.decembrī Dzīvojamās telpas īres līguma 2.4.punktu un 2011.gada 09.septembra Dzīvojamo telpu īres līguma 2.5.punktu.

Dzīvojamās telpas īres maksa, samaksa par apsaimniekošanas un komunāliem pakalpojumiem, norēķināšanās kartībā par

saņemtajiem pakalpojumiem tiek noteikta pamatojoties uz Rīgas domes atsevišķiem lēmumiem un 12.12.2006. MK noteikumiem Nr.999 „Kārtība, kāda dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu".

Saskaņā ar 16.02.1993. Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otro daļu, īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam. Pilngadīgiem ģimenes locekļiem kopu ar īrnieku ir solidāra mantiska atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

Savukārt 16.02.1993. likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.pants nosaka, ka 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, vai maksu par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. Gadījumos, kad izīrētājam nav zināma īrnieka atrašanās vieta, prasību tiesā var celt, ja mēnesi iepriekš laikrakstā „Latvijas Vēstnesis" ir publicēts brīdinājums.

2013.gada 31.jūlijā Atbildētajam tika nosūtīts pirmstiesas brīdinājums Nr.7-13/22698 ar uzaicinājumu viena mēneša laikā samaksāt esošo parādu, brīdinot, ka pretējā gadījumā pret viņu tiks iesniegta prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas un parāda piedziņu.

2013.gada 3.septembrī pasta sūtījums ar brīdinājumu tika atgriezts atpakaļ ar pasta pakalpojumu sniedzēja paziņojumu, ka beidzies glabāšanas termiņš.

Tā kā pirmstiesas brīdinājumu iesniegšana Atbildētājam izrādījās neiespējama, 2013.gada 3.decembrī Latvijas Republikas oficiālā izdevuma „Latvijas Vēstnesis" laidienā Nr.236 tika publicēts pirmstiesas brīdinājums ar uzaicinājumu /pers. B/ samaksāt parādu l mēneša laikā no brīdinājuma publicēšanas dienas, pretējā gadījumā pret viņu tiks iesniegta prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvokļa bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas un parāda piedziņu.

Atbildētājs pirmstiesas brīdinājumā noteiktajā termiņā parādu nav samaksājis.

Līdz ar to, pamatojoties uz 16.02.1993. likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otro daļu un 28. pantu, ir pamats izbeigt ar Atbildētāju /pers.B/ Dzīvojamo telpu īres līgumu, izlikt viņu no šajā prasības pieteikumā minētās dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, un piedzīt no viņa īres maksas un Pakalpojumu parādu un līgumsodu.

Ņemot vērā augstākminēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma l., 23., 24., 26., 33., 34.pantu, 36.panta otro daļu, 37.pantu, 41.panta pirmo daļu, 127., 128., 129., 195.pantu; likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 9., 10., 11., $11.^{1}$, $11.^{3}$, 12., $28.^{2}$ pantu; LR likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu; Civillikuma 1587.pantu, 1652.panta trešo daļu, 1662.pantu, 1716.pantu redakcijā līdz 01.01.2014., 1828.pantu; Civilprocesa likuma 26.pantu, 41.panta pirmo daļu, 127.pantu, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" lūdz tiesu izbeigt 2011.gada 9.septembra Dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" un /pers. B/ un izlikt /pers. B/ no dzīvojamās telpas – dzīvokļa Nr.l /adrese/ ar visām viņam piederošajām mantām un no viņam atkarīgajām personām, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. B/, „Rīgas namu pārvaldnieks", galveno parādu 4 688,35 EUR apmērā un līgumsodu 4 260,19 EUR apmērā, kopā 8 948,54 EUR .

Prasītājs iesniedza tiesā prasības pieteikuma precizējumus un pieaugumu, kuros norāda, ka precizē, ka uz 2014.gada 25.novembri parāda summa sastāda – pamatparāds 5 477,87 EUR, līgumsods 5 126,24 EUR, kopā 10 604,11 EUR.

Lūdz piedzīt parādu 5 477,87 EUR apmērā un līgumsodu 5 126,24 EUR, kopā 10 604,11 EUR un tiesas izdevumus.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāvis prasību uzturēja atbilstoši prasības pieteikuma grozījumos minētiem argumentiem un lūdza izbeigt īres līgumu ar atbildētāju, izlikt viņu no dzīvojamās platības un piedzīt parāda summu un tiesas izdevumus.

Atbildētājs/pers. B/ uz tiesas sēdi nav ieradies, par neierašanās iemesliem nav informējis, kā arī nav lūdzis atlikt lietas izskatīšanu. Par tiesas sēdes vietu un laiku paziņots Civilprocesa likuma 56.panta kārtībā.

Pie šādiem apstākļiem tiesa atzīst par iespējamu lietu izskatīt bez atbildētāja klātbūtnes, jo nav konstatēti apstākļi, kas noteikti Civilprocesa likuma 209.pantā.

Tiesa, pārbaudījusi lietas materiālus, noklausījusies prasītāja pārstāvja paskaidrojumus tiesas sēdē, uzskata prasību par pamatotu un apmierināmu.

Kā redzams no lietas materiāliem, starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" noslēgto Dzīvokļa īres līgumu īrniekam /pers. B/ lietošanā tika nodots dzīvoklis /adrese/, ar kopējo platību 62,20 kv.m.

Likums „Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmā un otrā daļa nosaka, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos, maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājam normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Saskaņā ar minētā līguma 2.1.punktu īrnieks maksā izīrētajam īres maksu un maksu par pakalpojumiem.

Dzīvojamās telpas īres līguma 5.1.2.punktā noteikts, ka īrnieks apņemas savlaicīgi un pilnā apmērā veikt īres maksas un maksas par pakalpojumiem maksājumus.

Kā redzams no lietas materiāliem, atbildētājs nav veicis maksājumus par īri un komunālajiem pakalpojumiem. Atbildētāja parāds uz 2014.gada 25.novembri sastāda 10 604,11 EUR, kas sastāv no pamatparāda 5 477,87 EUR un līgumsoda 5 126,24 EUR.

Līdz ar to atbildētāja parāds pārsniedz trīs mēnešu īres un komunālo pakalpojumu kopējo summu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^{2}$ panta pirmās daļas noteikumiem, izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas: 1) ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem; 2) ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

Atbildētājs 2013.gada 31.jūlijā rakstiski, kā arī 2013.gada 3.decembrī laikrakstā „Latvijas Vēstnesi" tika brīdināts par parāda esamību un sekām tā nesamaksāšanas gadījumā. Neskatoties uz brīdinājumu atbildētājs parādu nav samaksājis.

Lietā netika iesniegti pierādījumi tam, ka prasītājs būtu licis šķēršļus lietot atbildētājam strīdus dzīvojamo platību, kā arī saņemt komunālos pakalpojumus.

Bez tam atbildētājs tiesai nav iesniedzis nevienu pierādījumu tam, ka viņš būtu veicis maksājumus par dzīvokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem.

Civillikuma 1838.pants nosaka, ka faktu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo, bet tiesai netika iesniegti pierādījumi, ka atbildētājs ir izpildījis savas saistības pret prasītāju, veicot maksājumus saskaņā ar noslēgto līgumu.

Pie šādiem apstākļiem tiesa uzskata, ka ar atbildētāju /pers. B/ izbeidzams īres līgums par dzīvokli /adrese A/ un viņš no dzīvokļa izliekams.

Daļā par īres un komunālo pakalpojumu parāda piedziņu prasība ir apmierināma sekojošu apsvērumu pēc.

Saskaņā ar 2011.gada 9.septembra dzīvojamās telpas īres līguma 21.punktu, atbildētājam jāmaksā īres maksa un maksa par komunālajiem pakalpojumiem.

Civillikuma 1587.pants, nosaka, ka 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.

Lietas materiāli apstiprina faktu, ka atbildētājs nav vecis maksājumus par īri un komunālajiem pakalpojumiem.

Saskaņā ar lietai pievienoto aprēķinu atbildētāja parāds sastāda 5 477,87 EUR.

Īres līguma 2.5.punkts nosaka, ka īres maksas un maksas par pakalpojumiem maksājumu termiņa kavējuma gadījumos īrnieks maksā pārvaldniekam līgumsodu 0,3% apmērā par katru nokavēto kalendāro dienu.

Civillikuma 1716.pantā ir noteikts, ka līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi. Kreditors var prasīt kā līgumsodu, tā arī līguma izpildīšanu, ja tieši tā bijis norunāts, vai ja līgumsods bijis norunāts ne tik daudz par neizpildīšanu vispār, kā par neizpildīšanu īstā laikā (Civillikuma 1720.pants).

Ņemot vērā, ka atbildētājs noteiktajā termiņā nav norēķinājies par saņemtajiem pakalpojumiem, prasītājs aprēķinājis līgumsodu 5 126,24 EUR. Līdz ar to, ievērojot prasījuma robežas, ņemot vērā to, ka līgumsods ir samērīgs gan attiecībā pret pamatparāda summu, gan attiecībā pret ilgstošo saistību nenokārtošanu, no atbildētāja par labu prasītājam piedzenams līgumsods 5126,24 EUR apmērā.

Līdz ar to no atbildētāja piedzenams pamatparāds par īri un komunālajiem pakalpojumiem 5 477,87 EUR apmērā un līgumsods 5 126,24 EUR apmērā, kopā 10 604,11 EUR.

Tiesa nekonstatē prasītāja aprēķinā pretrunas vai matemātiska rakstura kļūdas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu no atbildētāja prasītāja labā piedzenami izdevumi par valsts nodevas samaksu 634,42 EUR. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 33.panta otro daļu tiesas izdevumi ir arī ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu ir ar prasības pieteikuma noraksta nosūtīšanu atbildētājam un tiesas pavēstu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi. Līdz ar to no atbildētājas prasītāja labā ir piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR. Kopā piedzenamie tiesas izdevumi sastāda 639,12 EUR.

Ņemot vērā, ka prasītājs saskaņā ar Civilprocesa likuma 36.panta otro daļu nav nomaksājis valsts nodevu par prasības summas palielināšanu, no atbildētāja par labu valstij piedzenami izdevumi par valsts nodevu 67,72 EUR.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 195.pantu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" nosakāmas tiesības saņemt no atbildētāja likumiskos sešus procentus gadā no parāda pamatsummas par laiku līdz sprieduma izpildei, ņemot vērā Civillikuma 1763.pantā noteikto par to, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu, /pers. B/ ir nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei. Minētais termiņš skaitāms no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz minēto un vadoties no Civilprocesa likuma 8., 97., 193.pantu, Civillikuma 1587., 1716., 1720.pantu un LR likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28., 28.^{2}panta 1.daļu tiesa

nosprieda:

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" prasību pret /pers. B/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un dzīvokļa apsaimniekošanas un parāda piedziņu apmierināt.

Izbeigt ar /pers. B/, personas kods /personas kods/, dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvokli /adrese / un izlikt viņu ar visām viņam piederošām mantām un no viņa atkarīgām personām no dzīvokļa /adrese / bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģ.Nr.40103362321, parādu 5 477,87 EUR apmērā, līgumsodu 5 126,24 EUR un tiesas izdevumus – valsts nodevu 634,42 EUR un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 4,70 EUR, pavisam kopā 11 243,23 EUR (vienpadsmit tūkstoši divi simti četrdesmit trīs *euro* 23 santīmi).

Atzīt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" tiesības saņemt likumiskos sešus procentus (6%) gadā no parāda pamatsummas par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu 67,72 EUR (sešdesmit septiņi *euro* 72 centi).

Noteikt, ka spriedums labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2015.gada 26.martā.

Tiesnese **D.Bambere**