Lietas Nr. C39103112
Lietas arhīva Nr. CA-0162-13

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā, 2013.gada 1.oktobrī

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis A.Bukavs
tiesneši S.Bakmane, D.Lazdiņš
ar tiesas sēdes sekretāri L.Sprukti
piedaloties prasītājas /pers. A/ pilnvarotajai pārstāvei /pers. B/, atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/, atbildētājai un arī atbildētāju /pers. E/ un /pers. F/ likumiskajai pārstāvei /pers. G/
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. C/, /pers. D/, /pers. G/, /pers. E/, /pers. F/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamām telpām un parāda piedziņu, sakarā ar /pers. C/ apelācijas sūdzību par Valmieras rajona tiesas 2013.gada 23.aprīļa spriedumu, ar kuru prasība apmierināta.

Aprakstošā daļa

Prasītāja/pers. A/ 2012.gada 29.oktobrī iesniegusi Valmieras rajona tiesā prasību pret atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/, /pers. G/, /pers. E/, /pers. F/, kurā lūdz:
- izbeigt 2004. gada 22. jūnija dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts starp Valmieras pilsētas domi un /pers. C/,;
- izlikt /pers. C/ kopā ar viņas ģimenes locekļiem /pers. G/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ un citām personām no dzīvojamās telpas /adrese/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas;
- piedzīt solidāri no /pers. C/, /pers. G/ un /pers. D/ parādu Ls 421,23;
- piedzīt solidāri no /pers. C/, /pers. G/ un /pers. D/ tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2004.gada 22. jūnijā starp Valmieras pilsētas domi kā izīrētāju un atbildētāju /pers. C/ kā īrnieku noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamo telpu /adrese/. Saskaņā ar 2004. gada 20. septembra pirkuma līgumu /pers. H/, pamatojoties uz Valmieras pilsētas dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2004. gada 20. augusta lēmumu, dzīvokli ieguvis savā īpašumā. Kopš 2012.gada 17.februāra dzīvokļa īpašniece uz dāvinājuma līguma pamata ir kļuvusi prasītāja /pers. A/.

Likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" 8. pants nosaka, ka ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, tad jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Ņemot vērā minēto, atbildētājiem ir tiesības dzīvot /pers. A/ piederošajā dzīvoklī. Kopā ar īrnieci /pers. C/ dzīvoklī iemitināti arī tās ģimenes locekļi – pārējie atbildētāji.

No likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" 10. panta izriet, ka pilngadīgajiem ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra mantiskā atbildība īres līguma saistībām, tādejādi prasība daļā par parāda piedziņu celta arī pret pilngadīgajiem īrnieces /pers. C/ ģimenes locekļiem- /pers. G/ un /pers. D/.

Mājas pārvaldnieks ir biedrība /Nosaukums A/, kuras pienākumos ietilpst pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju /adrese/ un tai piesaistīto zemes gabalu, iekasēt no dzīvokļu īpašniekiem maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citus maksājumus par izdevumiem dzīvojamās mājas uzturēšanā un apsaimniekošanā. Uz minētā pamata biedrība izrakstījusi prasības pieteikumam pievienotos rēķinus par dzīvoklim sniegtajiem pakalpojumiem.

Kā jau norādīts iepriekš, ar /pers. C/ noslēgtais īres līgums uz prasības sastādīšanas brīdi ir spēkā un ir saistošs gan prasītājai, gan atbildētājiem. Īres līguma 2. punktā noteikts, ka atbildētājiem ir pienākums maksāt par komunālajiem pakalpojumiem un īres maksu. Atbildētājiem parāds par sniegtajiem pakalpojumiem izveidojies ilgstošā laika posmā, vēl pirms dzīvokli ieguvusi prasītāja. Tomēr prasītāja vēlas piedzīt komunālo pakalpojumu un uzturēšanas, apsaimniekošanas maksas parādu par laiku periodu, kad ir dzīvokļa īpašniece - no 2012. gada marta līdz prasības iesniegšanas brīdim, kas sastāda Ls 421,23.

Likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 panta pirmās daļas 2. punkts nosakot, 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 par pamatpakalpojumiem. Atbildētāji tos nav maksājuši vairāk nekā pēdējos trīs mēnešus. Nav strīda, ka atbildētājiem visu šo laiku saskaņā ar īres līgumu ir bijusi iespēja lietot dzīvojamo telpu un viņi izmantojuši pamatpakalpojumus. Prasītāja pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinājusi īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

Prasība pamatota uz Civillikuma 1425., 1431., 1587., 1652., 1828.pantu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 panta pirmās daļas 2.punktu.

Atbildētāji/pers. C/, /pers. D/, /pers. G/ rakstveida paskaidrojumos Valmieras rajona tiesai (l.l.52-53, 55-56, 58-59) norādījuši, ka prasību neatzīst.

No paskaidrojumos minētā izriet, ka /pers. C/ īres tiesības esot kopš 1992. gada 1. jūlija. 2004.gada 18.augustā atbildētāji /pers. C/ un /pers. D/, klātesot /pers. G/, parakstījuši vienošanos par dzīvokļa privatizācijas kārtību, kurā piekrīt, ka dzīvokli /adrese/ privatizē /pers. H/, savukārt /pers. H/ apņemas ievērot starp Valmieras pilsētas domi un /pers. C/ noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu, kā arī /pers. H/ piekrīt, ka īrniekus no dzīvokļa var izlikt, ierādot citu līdzvērtīgu dzīvojamo platību, tikai tad, ja dzīvoklī tiks veikts kapitālais remonts vai ja dzīvoklis nepieciešams dzīvošanai pašam īpašniekam un viņa ģimenei. Bez tā, parakstot šo vienošanos, /pers. H/ vienojies ar /pers. C/, ka viņš apņēmies nodrošināt /pers. C/, /pers. G/ un /pers. D/ katram pa vienam vienistabas dzīvoklim, bet to nav izpildījis. /pers. H/ bijis informēts, ka atbildētāji nevarēs maksāt komunālos maksājumus, jo viņiem nav tādu ienākumu. /pers. H/ nekad nav pieprasījis maksāt īres maksu un maksāt komunālos maksājumus. 2012. gada septembrī atbildētāja

satikusi /pers. H/ un viņš paziņojis, ka komunālos maksājumus par dzīvokli vairs nemaksās.

Ar Valmieras rajona tiesas 2013.gada 23.aprīļa spriedumu prasība apmierināta pilnīgi.

Tiesa nospriedusi izbeigt 2004.gada 22.jūnijā ar /pers. C/ noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt atbildētājus no dzīvojamās telpas /adrese/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas. Tiesa nospriedusi piedzīt solidāri no /pers. C/, /pers. G/ un /pers. D/ par labu /pers. A/ komunālo un apsaimniekošanas maksājumu parādu Ls 421,23, kā arī tiesas izdevumus Ls 218,36.

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka atbildētājai /pers. C/ un līdzatbildētājiem /pers. D/ un /pers. G/ bija pienākums maksāt prasītājai kā dzīvokļa īpašniecei (izīrētājai) samaksu par komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanas maksājumiem, kas gulstas uz dzīvojamo telpu. Minētais pienākums izriet no prasītājai un atbildētājiem saistošā 2004.gada 22.jūnija īres līguma 2.punkta, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11., 11.3 panta, Civillikuma 1587.panta, un ņemot vērā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 10.pantā noteikto, ka pilngadīgajiem ģimenes locekļiem ir solidāra mantiskā atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

Tiesa secinājusi, ka laika periodā, kad dzīvokļa īpašniece bijusi /pers. A/, atbildētājiem ir izveidojies komunālo un apsaimniekošanas maksājumu parāds Ls 421,23 apmērā, kurus samaksājis prasītājas pārstāvis. Tiesa konstatējusi, ka pastāv tiesisks pamats šo maksājumu parādu piedzīt solidāri no iepriekš norādītajiem atbildētājiem prasītājas labā.

Novērtējot atbildētāju iebildumus, Valmieras rajona tiesa secinājusi, ka atbildētāji, slēdzot vienošanos ar /pers. H/ un atļaujot viņam privatizēt viņu izīrēto dzīvokli, nav ieguvuši tiesības turpmāk nemaksāt par dzīvoklim nodrošinātajiem pamatpakalpojumiem. Tiesai iesniegtā 2004.gada 18.augusta vienošanās starp /pers. H/ un /pers. C/ un /pers. D/, klātesot /pers. G/, šādu vienošanos nesatur, bet gan tajā norādīts, ka pusēm ir saistošs spēkā esošais īres līgums. Savukārt lietā nav iegūti pierādījumi, ka esošā vai iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka un īrnieku starpā būtu noslēgts rakstisks īres līgums, kas viņus atbrīvotu no pienākuma maksāt komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Tāpat tiesa atzinusi, ka atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2., 5.,8.pantu un lietas apstākļiem, prasītājai, iegūstot no /pers. H/ dzīvokļa īpašumu ar īrniekiem, nevarēja tikt nodots pienākums īrnieku vietā apmaksāt komunālos maksājumus.

Tiesa atzinusi, ka lietā pastāv likumā "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ pantā paredzētais pamats īres līguma izbeigšanai un īrnieka un viņa ģimenes locekļu izlikšanai no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas. Tiesa konstatējusi, ka pastāv visi šajā likuma normā paredzētie nosacījumi, t.i., atbildētājiem bijusi iespēja dzīvokli lietot un izmantot pamatpakalpojumus, bet viņi nav pildījuši savu pienākumu veikt samaksu par pamatpakalpojumiem vairāk kā trīs mēnešus, tāpat prasītāja vairāk kā mēnesi pirms prasības celšanas brīdinājusi atbildētājus par nodomu izbeigt īres līgumu.

Tiesa arī secinājusi, ka nav nekāda pamata šo saistību nepildīšanu atzīt par attaisnojošu vai ka pastāvētu kādi citi apstākļi, kas ļautu šos maksājumus neveikt. Lai gan atbildētāji norādījuši, ka nav zinājuši, ka prasītāja kļuvusi par dzīvokļa īpašnieci un kur maksājumi jāveic, nekādi maksājumi nav veikti arī pēc pirmstiesas brīdinājuma saņemšanas un arī pēc prasības celšanas tiesā. Bez tā, tiesas ieskatā, ja atbildētāji būtu patiesi vēlējušies pildīt saistības, tad viņiem bijušas visas iespējas maksāt tiešā veidā apsaimniekotājam - biedrībai /Nosaukums A/. Atbildētāju saistības maksājumiem par pamatpakalpojumiem nav tikušas pildītas ilgstoši (arī, kad dzīvoklis piederējis iepriekšējam īpašniekam) un par šo dzīvokli izveidojies liels maksājumu parāds.

Novērtējot atbildētāju iebildumu, ka dzīvokļa iepriekšējais īpašnieks /pers. H/ uzņēmies saistību iegādāties atbildētājiem citu dzīvokli, tiesa secinājusi, ka minētajam iebildumam nav nozīmes konkrētā izskatāmā strīda izlemšanai. Atbildētāji ir cēluši tiesā patstāvīgu prasību pret /pers. H/ par vienošanās izpildi, un tādas iespējamās vienošanās esamība izvērtējama citas tiesvedības ietvaros.

Par šo spriedumu /pers. C/ iesniegusi apelācijas sūdzību, kurā lūdz /pers. A/ prasību noraidīt.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja atsaukusies uz judikatūras atziņām, ka Civillikuma 1488.panta izpratnē ilgstoši pastāvošas īres tiesiskās attiecības, kas izpaužas līgumsaistību abpusējā izpildē, no tiesisko seku viedokļa ir pielīdzināmas rakstveidā noslēgtam līgumam, norādot uz Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 28.janvāra spriedumu lietā Nr.SKC-38 un 2008.gada 16.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-151. Minētais attiecas arī uz īres līguma noteikumu grozīšanu ar konkludentām darbībām, kas minēts Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 14.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-427.

Dzīvoklis atbildētājiem nodots dzīvošanai saskaņā ar 2004.gada 22.jūnija īres līgumu un atbildētāji tur dzīvojuši uz tiesiska pamata arī pēc 2004.gada 18.augusta vienošanās noslēgšanas par izīrēta dzīvokļa privatizāciju citai personai. Pēc 2004.gada 18.augusta maksājumus par apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem ilgstoši veicis /pers. H/, un viņam nav bijuši iebildumi, ka atbildētāji dzīvoklī dzīvo bez komunālo maksājumu veikšanas.

Tādejādi uzskata, ka atbildētāji un iepriekšējais dzīvokļa izīrētājs /pers. H/ pēc 2004.gada 18.augusta vienošanās par izīrēta dzīvokļa privatizāciju citai personai noslēgšanas ar konkludentām darbībām ir grozījuši 2004.gada 22.jūnija īres līguma noteikumus. Minētie grozījumi radījušas juridiskas sekas- atbildētāju tiesības lietot dzīvokli, nemaksājot īres maksu un nemaksājot par komunālajiem pakalpojumiem. Augstākās tiesas Senāts ar 2011.gada 14.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-427 atzinis, ka pamatu atkāpties no īres līguma grozījumiem nedod arī apstāklis, ka īres objekts pārgājis citas personas-prasītājas īpašumā, jo īres līgums atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.punktam saglabā spēku ar visiem tiem līguma nosacījumiem, par ko puses vienojušās.

Rakstveida paskaidrojumā par apelācijas sūdzību prasītājas /pers. A/ pilnvarotā pārstāve /pers. B/ norādījusi, ka piekrīt pirmās instances tiesas spriedumam, bet iesniegtā apelācijas sūdzība nav pamatota.

Tas, ka dzīvokļa iepriekšējais īpašnieks pats ir izdarījis maksājumus par dzīvoklim sniegtajiem pamatpakalpojumiem, izriet nevis no pušu mutiskas vienošanās, bet gan no likuma „Par dzīvokļa īpašumu" (spēkā līdz 01.01.2011) 12.panta un Dzīvokļu īpašuma likuma (spēkā no 01.01.2011.) 10.panta normām. Pretējā gadījumā, ja /pers. H/ kā dzīvokļa īpašnieks nebūtu norēķinājies ar mājas pārvaldnieku biedrību /Nosaukums A/, pret viņu tiktu celta prasība par parāda piedziņu. Turklāt, kā redzams, no lietā esošajiem pierādījumiem- biedrības /Nosaukums A/ izrakstītajiem rēķiniem, /pers. H/ maksājumus ir veicis tikai daļēji- savu iespēju robežās, un dzīvoklim vēl joprojām ir komunālo pakalpojumu un apsaimniekošanas maksas parāds. Minētais pastarpināti apliecina, ka /pers. H/ nevis apņēmies maksāt atbildētāju vietā, bet gan maksājis biedrībai /Nosaukums A/ par pamatpakalpojumiem kā dzīvokļa īpašnieks. Turklāt faktu, ka starp atbildētājiem un /pers. H/ nav pastāvējusi mutiska vienošanās, papildus apliecina biedrības /Nosaukums A/ izziņa, no kuras redzams, ka 2004.gadā (pēc dzīvokļa atsavināšanas /pers. H/), atbildētāja /pers. C/ pati arī ir veikusi maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem.

Pieņemot pat, ja dzīvokļa iepriekšējais īpašnieks /pers. H/ būtu uzņēmies saistību atbildētājiem iegādāties citu dzīvokli, šāds pienākums nav attiecināms uz /pers. A/. Prasība pret atbildētājiem celta uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ pantā paredzētā pamata, un lietā nepastāv strīds, ka dzīvojot dzīvoklī, atbildētājiem bija pienākums maksāt par pamatpakalpojumiem, ko lietas izskatīšanas laikā atzinuši visi atbildētāji. Neviena Civillikuma norma nenosaka /pers. A/ pienākumu uzņemties trešās personas saistības. Prasītājai ir saistošs tikai likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā noteiktais

pienākums dzīvokļa atsavināšanas gadījumā ievērot iepriekš noslēgto īres līgumu. Īres līgumu prasītāja pildījusi, un tikai sakarā ar atbildētāju rīcību, nemaksājot maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem, celta prasība tiesā.

Apelācijas instances tiesas sēdē atbildētāja /pers. C/ iesniegto apelācijas sūdzību uzturēja, /pers. A/ prasību neatzina. No sniegtajiem paskaidrojumiem tiesas sēdē izriet, ka tad, kad 2004.gada augustā /pers. H/ atļāvuši privatizēt dzīvokli, ar /pers. H/ bijusi vienošanās, ka viņš katram no atbildētājiem (t.i., /pers. C/, /pers. G/, /pers. D/) nopirks katram savu dzīvokli, kopā 3 dzīvokļus. Pēc tā, tā kā /pers. H/ solījumu nevarējis tik ātri izpildīt, tad bijusi vienošanās, ka komunālos maksājumus par dzīvokli veiks /pers. H/. Šādas vienošanās rakstiski nav tikušas noformētas. /pers. H/ pats maksājis par dzīvokli. Uzskata, ka pienākums apmaksāt komunālos pakalpojumus par dzīvokli pārgājis uz tagadējo dzīvokļa īpašnieci /pers. A/.

Atbildētāja/pers. G/ atbilstoši tiesai pieejamiem datu bāzes ierakstiem, ir arī atbildētāju nepilngadīgo /pers. E/ un /pers. F/ likumiskā pārstāve- māte. /pers. G/, kā arī atbildētājs /pers. D/ tiesas sēdē norādīja, ka, lai gan apelācijas sūdzību nav iesnieguši, pirmās instances tiesas spriedumam nepiekrīt.

Prasītājas/pers. A/ pilnvarotā pārstāve /pers. B/ tiesas sēdē prasību uzturēja, iesniegto apelācijas sūdzību neatzina, norādīja, uzturēja iesniegto rakstveida paskaidrojumu par apelācijas sūdzību. No sniegtajiem paskaidrojumiem tiesas sēdē papildus izriet, ka vienīgā vienošanās bijusi attiecīgā rakstveida vienošanās, /pers. H/ privatizējot dzīvokli. Nav pastāvējušas atbildētāju norādītās mutiskās vienošanās, par tādām prasītājai nav zināms. Privatizējot dzīvokli, /pers. H/ nav bijušas pretenzijas, ka īrnieki tur paliek dzīvot. /pers. H/ ticies ar atbildētājiem, runājis ar viņiem par to, lai atbildētāji apmaksātu komunālos pakalpojumus par dzīvokli. Tā kā krājies parāds, pēc biedrības /Nosaukums A/ telefoniskiem aicinājumiem, ik pa laikam nomaksājis kādas summas par dzīvokli. Situācijas atrisinājums ticis novilcināts, līdz beidzot jaunā dzīvokļa īpašniece vērsusies tiesā.

Motīvu daļa

Novērtējusi prasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā norādītos motīvus, lietas dalībnieku paskaidrojumus, lietā esošos rakstveida pierādījumus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka /pers. A/ prasība ir pamatota un apmierināma.

2004.gada 22.jūnijā starp Valmieras pilsētas domi kā izīrētāju un atbildētāju /pers. C/ kā īrnieci noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums uz nenoteiktu laiku par dzīvojamo telpu /adrese/ (l.l.17-20). Lietā nav strīda, ka dzīvojamo telpu kā īrnieces ģimenes locekļi aizņem arī pārējie atbildētāji.

2004.gada 18.augustā noslēgta vienošanās par izīrēta dzīvokļa privatizāciju citai personai (l.l.54), kurā norādīts, ka /pers. C/, /pers. D/ un /pers. G/ atsakās no piedāvātā dzīvokļa /adrese/, privatizācijas un neiebilst, ka īrēto dzīvokli privatizē /pers. H/. Vienošanos parakstījuši /pers. H/, /pers. C/ un /pers. D/, bet /pers. G/ šajā laikā bija nepilngadīga un uzskatāms, ka viņu pārstāvēja likumiskā pārstāve māte /pers. C/.

Pamatojoties uz 2004. gada 20. septembra privatizācijas procesā noslēgto pirkuma līgumu (l.l.22) dzīvokli īpašumā ieguva /pers. H/. Privatizācija notikusi, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 13. panta ceturto daļu, kad īrnieks un viņa ģimenes locekļi atsakās no dzīvokļa privatizācijas un noslēdz vienošanos ar trešo personu, kura vēlas privatizēt dzīvokli. Likums nosaka, ka šādā gadījumā īrnieks saglabā dzīvojamās telpas lietošanas tiesības, ja vien vienošanās neparedz citādi.

No zemesgrāmatu ierakstiem (l.l.37-39) redzams, ka /pers. H/ īpašuma tiesības ierakstījis zemesgrāmatā, bet ar 2012.gada 17.februāra dāvinājuma līgumu dzīvokli atsavinājis prasītājai /pers. A/, kura 2012.gada 23.martā nostiprinājusi īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Lietā nav strīda, ka attiecībā uz šo dzīvojamo telpu /adrese/ piemērojami likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta noteikumi, kas paredz, ka ja dzīvoklis pāriet citas personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Ievērojot šo likuma nosacījumu, īres tiesiskās attiecības ir pārgājušas arī uz prasītāju /pers. A/, un pušu attiecības regulē 2004.gada 22.jūnija īres līgums, jo citu ar atbildētājiem vēlāk noslēgtu īres līgumu nav.

2004. gada 22. jūnija īres līguma 2. punkts paredz, ka īrniekam ir katru mēnesi jāmaksā izīrētājam īres maksa un maksa par komunālajiem pakalpojumiem.

No likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11., 11.^{3} panta un Civillikuma 1587.panta noteikumiem izriet, ka līdzējam ir pienākums pildīt līguma saistības, īrniekam ir pienākums samaksāt izīrētājam īres maksu un par līgumā noteiktajiem pamatpakalpojumiem, kas ir nesaraujami saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija un sadzīves atkritumu izvešana), papildpakalpojumiem (komunālā elektrība, u.c.).

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.pantu pilngadīgajiem ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra mantiskā atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

No lietā iesniegtajiem pierādījumiem lietā izriet, ka par laika periodu, kopš /pers. A/ kļuvusi par dzīvojamās telpas īpašnieci, uz prasības sagatavošanas un tās celšanas laiku tiesā atbildētājiem ir izveidojies komunālo pakalpojumu un apsaimniekošanas maksājumu parāds Ls 421,23 apmērā (rēķini par 2012.gada marta-septembra mēnešiem- l.l.10-16).

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 2.punktā paredzēts, 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 par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Šajā gadījumā saskaņā ar likuma 28.^{2} panta otro daļu izīrētājam pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš ir rakstveidā jābrīdina īrnieku par līguma izbeigšanu.

Attiecībā uz atbildētājiem konstatējams šis likumā norādītais pamats īres līguma izbeigšanai. No lietā esošajiem rēķiniem, kas sastādīti par 2012.gada marta-septembra mēnešiem redzams, ka atbildētāji nav maksājuši par pamatpakalpojumiem ilgāk par trim mēnešiem periodā, kas attiecas uz īpašnieci /pers. A/. Tāpat lietā nav strīda, ka atbilstoši likuma prasībām prasītāja vairāk kā mēnesi pirms prasības celšanas brīdinājusi atbildētājus par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, nosūtot brīdinājumus ierakstītos sūtījumos, kurus atbildētāji saņēmuši (l.l.27-36). Tāpat nepastāv strīds, ka atbildētājiem bijusi arī iespēja izīrēto dzīvokli lietot un izmantot pamatpakalpojumus, par kuriem samaksa netiek veikta.

Lietā secināms, ka atbildētāji nav vēlējušies pildīt savas saistības attiecībā par izdarāmajiem maksājumiem. Atbildētāja/pers. C/ apelācijas instances tiesā apliecināja, ka maksājumi nav tikuši veikti arī līdz apelācijas instances tiesas sēdei, un pretējo nav norādījuši arī citi atbildētāji. Tādejādi konstatējams, ka maksājumi nav izdarīti arī pēc pirmstiesas brīdinājuma saņemšanas un pēc prasības celšanas tiesā un arī līdz apelācijas instances tiesas sēdei. Pirmās instances tiesa pamatoti konstatējusi, ka ja atbildētāji būtu vēlējušies pildīt savas saistības, viņiem bija iespējas maksāt tiešā veidā apsaimniekotājam - biedrībai /Nosaukums A/, taču tas nav ticis darīts. No iesniegtajiem rēķiniem un biedrības /Nosaukums A/ izziņas (l.l.70-73) izriet, ka par šo dzīvokli atbildētāji nav maksājuši ilgā laika posmā un izveidojies liels komunālo maksājumu un apsaimniekošanas maksājumu parāds.

Minētos apstākļus konstatējusi arī pirmās instances tiesa un par šiem norādītajiem apstākļiem iebildumi apelācijas sūdzībā nav izteikti (izņemot nākamā rindkopā minēto attiecībā par maksājumu veikšanas pienākumu), tajā skaitā nav arī nav izteikti iebildumi par pieprasītā piedzenamā parāda skaitlisko apmēru. Ievērojot norādīto, apelācijas instances tiesai nav pamata iepriekš norādītos apstākļus apšaubīt.

Iesniegtā apelācijas sūdzība balstīta tikai uz apstākli, ka atbildētājiem ir tiesības lietot dzīvokli, nemaksājot ar dzīvokļa lietošanu saistītos

maksājumus, un konkrēti, ka atbildētāji un dzīvokļa iepriekšējais īpašnieks /pers. H/ pēc 2004.gada 18.augusta vienošanās par izīrēta dzīvokļa privatizāciju citai personai noslēgšanas, ar konkludentām darbībām ir grozījuši 2004.gada 22.jūnija īres līguma noteikumus, radot juridiskas sekas- atbildētāju tiesības lietot dzīvokli, nemaksājot īres maksu un komunālos pakalpojumus.

Izvērtējot apelācijas sūdzībā norādītos iebildumus, Civillietu tiesas kolēģija nekonstatē, ka lietā pastāvētu kādi tiesiski nosacījumi, kuru dēļ atbildētājiem ir tiesības lietot dzīvokli, nemaksājot ar to saistītos maksājumus, un ka šādi maksājumi jāuzņemas viņu vietā kādām citām personām, piemēram, /pers. A/.

Tajā skaitā norādams, ka 2004.gada 18.augustā noslēgtā vienošanās (l.l.54) nesatur noteikumu, ka īrniekam un viņa ģimenes locekļiem ir tiesības nemaksāt ar dzīvokli saistītos maksājumus. Gluži pretēji, vienošanās norādīts, ka īrnieks, viņa ģimenes locekļi un persona, kas privatizē dzīvokli, vienojas, ka dzīvokļa jaunajam īpašniekam ir saistošs spēkā esošais īres līgums. Tādejādi pusēm ir saistoši arī attiecīgie 2004.gada 22.jūnija īres līguma noteikumi par īres maksas un komunālo pakalpojumu maksājumu veikšanu, kurus jāizdara īrniekam. /pers. H/ pārņēmis izīrētāja statusu 2004.gada 22.jūnija īres līgumā, bet pēc nākošā dzīvokļa īpašnieka maiņas izīrētāja statusu līgumā pārņēmusi nākošā dzīvokļa īpašniece /pers. A/. Atbildētājiem, attiecīgi kā īrniekam un viņa ģimenes locekļiem īres līguma saistību izpildījums jāveic pret jauno izīrētāju. Minētais atbilst likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta nozīmei.

Dzīvojamās telpas īres līguma 4.punktā norādīts, ka šo līgumu var grozīt tikai īrniekam un izīrētājam vienojoties, noformējot šīs izmaiņas rakstiski, kā arī likumā noteiktā kārtībā ar tiesas vai citas pilnvarotas institūcijas lēmumu. Īres līguma noslēgšanas rakstveida forma paredzēta arī likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 5.pantā. Lietā nav strīda, ka /pers. H/ vai /pers. A/ un /pers. C/, citi atbildētāji būtu rakstiski noformējuši kādus īres līguma grozījumus par atbildētāju tiesībām lietot dzīvojamo telpu bez maksas, neapmaksājot nekādus maksājumus (par īri, komunālajiem pakalpojumiem u.c.). Līdz ar to šādi rakstiski nenoformēti īres līguma grozījumi nav saistoši pašreizējai dzīvokļa īpašniecei /pers. A/.

Tiesai arī nav nekāda pamata konstatēt, ka /pers. H/ un atbildētāji būtu jebkādā formā mutiski vienojušies par atbildētāju tiesībām lietot dzīvojamo telpu, vispār nemaksājot par dzīvokļa lietošanu saistītos maksājumus.

Šajā sakarā norādams, ka prasītājas pārstāve par šādas vienošanas esamību noliegusi, bet lietā nav iegūti tādi pierādījumi, kas apliecinātu šādas vienošanās esamību. To, ka šāda vienošanās nav pastāvējusi, apliecina tas, ka atbilstoši apsaimniekotāja biedrības /Nosaukums A/ izziņai, sākotnēji komunālos pakalpojumus 2004.gada oktobrī un novembrī apmaksājusi pati /pers. C/ (l.l.70). Arī visi trīs atbildētāji pirmās instances tiesas sēdē savos paskaidrojumos (l.l.85) apliecinājuši, ka viņiem par komunālajiem pakalpojumiem ir jāmaksā.

Tiesas kolēģija novērtē apstākli, ka /pers. H/ ilgstošu laika periodu ir izdarījis maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem (biedrības /Nosaukums A/ izziņa- l.l.70-73), taču šāda viņa darbība izriet no likuma "Par dzīvokļa īpašumu" (spēkā līdz 2011.gada 1.janvārim) 12.panta un Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 2011.gada 1.janvāra) 10.panta prasībām, izpildot viņa kā dzīvokļa īpašnieka pienākumu norēķināties par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu. Minētā darbība gan pati par sevi, gan arī kopumā ar iepriekš norādītajiem apstākļiem neapliecina, ka /pers. H/ būtu mutiski vienojies ar atbildētājiem par to, ka viņi ir tiesīgi lietot dzīvojamo telpu un komunālos pakalpojumus bez jebkādu maksājumu izdarīšanas par to.

Vēl papildus šajā sakarā norādams, ka /pers. H/ šos maksājumus apsaimniekotājam, uz ko balstās atbildētāja, atbilstoši biedrības /Nosaukums A/ izziņas datiem, nav izdarījis regulāri, ikmēneša maksājumu veidā, bet gan tikai daļēji un neregulāri- ar pārtraukumiem. Tas saskan ar prasītājas pārstāves paskaidrojumu apelācijas instances tiesas sēdē, ka viņš veicis maksājumus tikai pēc saņemtas informācijas no apsaimniekotāja par uzkrājušos parādu, un būdams spiests izpildīt savu dzīvokļa īpašnieka pienākumu.

Tiesas kolēģija arī neuzskata, ka, atbilstoši apelācijas sūdzībā norādītajam, /pers. H/ rīcība būtu uzskatāma par īres līguma grozīšanu ar konkludentām darbībām. Attiecīgā situācija (/pers. H/ izdarīti maksājumi citai personai - apsaimniekotājam) neatbilst Civillikuma 1488.panta nosacījumiem par pušu abpusēji izpildītu darījumu, uz ko neatbilstoši norādījusi apelācijas sūdzības iesniedzēja, kā arī šāda situācija neatbilst Civillikuma 1432., 1434.panta noteikumiem. Tas, ka /pers. H/ ilgāku laiku nav vērsies ar tiesiskām darbībām pret atbildētājiem, nenorāda par īres līguma grozīšanu.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja atsaukusies uz Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 28.janvāra spriedumu lietā Nr.SKC-38, 2008.gada 16.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-151 un 2011.gada 16.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-427, taču tiesai nav pamata atsaukties uz šiem spriedumiem un taisīt atbildētājiem labvēlīgu spriedumu, jo tajos izdarītie secinājumi izriet no citiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem (īrnieks maksājis un izīrētājs pieņēmis īres maksu), kas atšķiras no tagad izskatāmās lietas apstākļiem.

Ievērojot iepriekš norādīto, nevar tikt uzskatīts, ka īres līgums būtu grozīts ar konkludentām darbībām un tādā veidā tas būtu saistošs prasītājai, uzliekot viņai pienākumu izīrēt dzīvokli atbildētājiem un pašai apmaksāt ar dzīvokļa lietošanu saistītos pakalpojumus, dzīvokli lietojot atbildētājiem.

Attiecībā par atbildētāju apgalvojumu, ka privatizējot dzīvokli, iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks /pers. H/ apņēmies atbildētājiem nopirkt trīs atsevišķus vienistabas dzīvokļus, tiesas kolēģija secina, ka šādam apgalvojumam nav nozīmes /pers. A/ strīda izšķiršanā ar atbildētājiem šajā lietā. Analogi pirmās instances tiesas konstatētajam secināms, ka īres attiecību pāreja uz prasītāju vērtējama likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta kontekstā, kad tiek nodotas īres līguma saistības. Prasība saistīta par izlikšanu no dzīvojamās telpas saistīta ar likumā „Par dzīvojamo telpu īri" paredzētu pamatu- atbildētāju nemaksāšanu par pamatpakalpojumiem, pastāvot šī likuma 28.^{2} panta nosacījumiem. Kā izriet no lietā iesniegtā prasības pieteikuma (l.l.80-82) atbildētāji cēluši patstāvīgu prasību pret /pers. H/, lūdzot uzlikt par pienākumu /pers. H/ nodrošināt viņus ar citu līdzvērtīgu dzīvojamo telpu, un šāda iespējama vienošanās izvērtējama šīs tiesvedības ietvaros. Bez tā, apelācijas sūdzības motīvos atbildētāju tiesības neveikt komunālos maksājumus par dzīvokli tiek saistītas ar īres līguma grozīšanu ar konkludentām darbībām pēc 2004.gada 18.augusta vienošanās noslēgšanas, šādas tiesības nesaistot ar vienošanos ar /pers. H/ nopirkt viņiem atsevišķus dzīvokļus.

Ievērojot iepriekš minēto, tiesas kolēģija atzīst, ka /pers. A/ prasība ir apmierināma pilnā apmērā, saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 2.punktu izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu un izliekot atbildētājus no dzīvojamās telpas /adrese/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kā arī atbilstoši prasībai piedzenot solidāri no pilngadīgajiem atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/, /pers. G/ komunālo pakalpojumu un apsaimniekošanas maksas parādu Ls 421,23.

Pastāvot iepriekš norādītajiem apstākļiem, Civillietu tiesas kolēģija secina, ka Valmieras rajona tiesa pareizi novērtējusi lietas faktiskos apstākļus, piemērojusi tiesību normas un taisījusi pamatotu spriedumu. /pers. C/ iesniegtā apelācijas sūdzība nav uzskatāma par pamatotu.

Lai gan apelācijas sūdzību iesniegusi tikai /pers. C/, tiesas kolēģija atzīst, ka atbilstoši īpašajiem, konkrētajiem lietas apstākļiem, apelācijas instances spriedums taisāms attiecībā pret visiem atbildētājiem. Šajā ziņā ir ņemams vērā, ka pirmās instances tiesa spriedumu par komunālo pakalpojumu un apsaimniekošanas maksas parāda piedziņu, kā arī tiesāšanas izdevumu piedziņu prasītājas labā taisījusi solidāri no visiem atbildētājiem un atsevišķa sprieduma izpilde nav iespējama. Tāpat tiesas kolēģija secina, ka šajā gadījumā celta prasība par pastāvoša dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, un spriedums par īres līguma izbeigšanu ir ticis pārsūdzēts. Arī pārējie atbildētāji - /pers. C/ pilngadīgie bērni /pers. D/, /pers. G/ un /pers. G/ nepilngadīgie bērni dzīvojamo telpu lieto uz 2004.gada 22.jūnija īres līguma pamata, par ko lietā nav strīda. Tādejādi pārējo atbildētāju (bez /pers. C/) izlikšana no dzīvokļa nav izpildāma atsevišķi- bez dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas, kas ir ar apelācijas instances tiesas spriedumu izlemjams

jautājums. Tikai ar tiesas spriedumu izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu, iespējama visu atbildētāju izlikšana no dzīvojamās telpas /adrese/.

Apmierinot prasību, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu no pilngadīgajiem atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/, /pers. G/ solidāri par labu prasītājai piedzenami prasītājas puses samaksātie tiesas izdevumi- valsts nodeva par prasības pieteikumu Ls 205,12 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi pirmās instances tiesā Ls 7,70 un Ls 5,54 (maksājumu dokumenti- l.l.8., 9, 67), kopā Ls 218,36.

Lietai atrodoties apelācijas instances tiesā, valstij radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un tiesas paziņojumu piegādi un izsniegšanu Ls 4,18 (izdevumu saraksts- l.l.103). Minētie izdevumi nav segti, un tādejādi atbilstoši Civilprocesa likuma 39., 42.pantam tie valsts labā piedzenami no /pers. C/, kura iesniegusi apelācijas sūdzību. Ar Valmieras rajona tiesas tiesneša 2013.gada 27.maija lēmumu par /pers. C/ apelācijas sūdzības pieņemšanu viņa atbrīvota tikai no valsts nodevas par apelācijas sūdzību, bet nav atbrīvota no citu izdevumu samaksas. Lietā iesniegtajai izziņai par /pers. C/ atbilstību trūcīgas ģimenes (personas) statusam beidzies statusa piešķiršanas termiņš, atbilstoši /pers. C/ paskaidrojumiem, viņa šo statusu nav kārtojusi, tādejādi minētos izdevumus valsts labā no /pers. C/ nav pamata nepiedzīt.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam, nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas. Vienlaikus, tā kā spriedums taisīts par izlikšanu no dzīvojamās platības un spriedums skar arī nepilngadīgus bērnus, norādams, ka likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 36.[2] pantā minēti bāriņtiesas pienākumi palīdzības nodrošināšanā nepilngadīgajiem bērniem, kā arī šā likuma 36.[1] pantā norādīti gadījumi, kuros pašvaldībai jāsniedz palīdzība īrniekam, ja izpildot spriedumu, šādi gadījumi tiek konstatēti.

Rezolutīvā daļa

Vadoties no Civilprocesa likuma 432.-434.panta, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda:

/pers. A/ prasību apmierināt.

Izbeigt 2004.gada 22.jūnijā ar /pers. C/, personas kods /personas kods/, noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvojamās telpas /adrese/ īri, un izlikt /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, /pers. G/, personas kods /personas kods/, /pers. E/, personas kods /personas kods/, /pers. F/, personas kods /personas kods/, no dzīvojamās telpas /adrese/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt solidāri no /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, /pers. G/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, komunālo pakalpojumu un apsaimniekošanas maksas parādu Ls 421,23 (četrsimt divdesmit vienu latu un 23 santīmus), tiesas izdevumus Ls 218,36 (divsimt astoņpadsmit latus un 36 santīmus), kopā Ls 639,59 (sešsimt trīsdesmit deviņus latus un 59 santīmus).

Piedzīt no /pers. C/ par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 4,18 (četrus latus un 18 santīmus).

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu 30 (trīsdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2013.gada 15.oktobra var pārsūdzēt Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 450.-452.pantos paredzētajos gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis A.Bukavs

Tiesneši S.Bakmane

D.Lazdiņš