Lietas Nr. C28344814
Lietas arhīva Nr. C-1180-15/3

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2015.gada 5.oktobrī

Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesa
tiesnese I.Ramane
ar sekretāri E.Knospiņu
piedaloties prasītāja pārstāvei /pers.Z/
atbildētājam /pers. B/
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. B/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās platības bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem parāda un līgumsoda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2014.gada 4.augustā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – prasītājs), pamatojoties uz Civillikuma 1587., 1717., 1720.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmo daļu, 10.panta otro daļu, 11.[1] pantu, 28.[2] panta pirmās daļas 1. un 2.punktu, cēla tiesā prasību pret /pers. B/ (turpmāk – atbildētājs) par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās platības bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem parāda un līgumsoda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka ar LR Uzņēmumu reģistra valsts notāres 2010.gada 29.decembra lēmumu reģistrēta Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" reorganizācija, nosakot, ka Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" saistību un tiesību pārņēmēja ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks".

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", kā Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" saistību un tiesību pārņēmēja, saskaņā ar 2003.gada 29.decembra nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu Nr.DI-03-688-lī, kā arī 2011.gada 5.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī apsaimnieko dzīvojamo māju /adrese/.

2004.gada 2.augustā atbildētājs noslēdza Dzīvojamo telpu īres līgumu par dzīvojamās telpas /adrese/, izīrēšanu uz nenoteiktu laiku.

Saskaņā ar Rīgas domes 2007.gada 12.jūnija lēmumu Nr.2521 „Par dzīvojamām mājām, dzīvokļiem un dzīvojamām telpām" ar 2008.gada 1.februāri īres maksa noteikta Ls 0,35 (0,50 *euro*), savukārt ar 2008.gada 1.augustu Ls 0,45 (0,66 *euro*).

Ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmumu Nr.2850 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību" 11.punktu noteikts, ka „dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un kuru kalendārajam gadam nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks." Prasītājs, izrakstot rēķinu, norāda, kur var iepazīties ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes kopsavilkumu nākamajam gadam.

Saskaņā ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmumu Nr.22850 „Par dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajām dzīvojamām mājām, dzīvokļiem un dzīvojamām telpām" dzīvojamo telpu īres maksa dzīvojamām telpām Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajās dzīvojamās mājās, kā arī atsevišķiem dzīvokļiem un dzīvojamām telpām veido dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un kuru kalendārajam gadam nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks, un peļņa.

2006.gada 12.decembra MK noteikumi Nr.999 nosaka kārtību, kādā dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu.

Līguma 2.1.punkts paredz, ka īrnieka pienākumu savlaicīgi – ne vēlāk kā līdz kārtējā mēneša pēdējam datumam, samaksāt īres maksu un veikt maksājumus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem. Atbildētājs maksājumus veicis neregulāri un nepilnā apmērā.

Atbildētāja parāds par īri un saņemtajiem pakalpojumiem par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.jūlijam uzkrājies 2989,36 *euro*. Parāda apmērs pārsniedz triju mēnešu maksājumu summu un atbildētājam visu šo laiku ir bijusi iespēja lietot dzīvokli.

Atbildētājs brīdināts par parāda esamību un tā nesamaksāšanas sekām 2014.gada 18.jūnija brīdinājumā. Brīdinājumā noteiktajā termiņā parāds nav samaksāts. Tāpēc prasītājs lūdz izbeigt 2004.gada 2.augusta Dzīvojamo telpu īres līgumu un izlikt atbildētāju.

Līguma 2.1.punkts paredz, ka maksājumi par iepriekšējo mēnesi jāveic līdz kārtēja mēneša rēķinā norādītajam datumam. Prasītājam saskaņā ar līguma 2.4. punktu ir tiesības aprēķināt līgumsodu 0,2% apmērā no kopējās parāda summas par katru nokavējuma dienu.

Atbildētājs ilgstoši maksājumus veicis neregulāri un nepilnā apmērā, nav pilnībā samaksājis par dzīvojamās telpas īri un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, līdz ar to par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 1.jūlijam atbildētāja pamatparāds prasītājam ir 2989,36 *euro*, aprēķinātais līgumsods uz 2014.gada 1.jūliju ir 2509,64 *euro*, apmērā.

2015.gada 29.aprīlī un 2015.gada 7.septembrī, prasītājs iesniedza tiesā pieteikumu par prasības summas pieaugumu. 2015.gada 7.septembra precizējumos norādīts, ka pēc prasības celšanas parāds par īri un sniegtajiem pakalpojumiem palielinājies. Līdz 2015.gada 1.septembrim pamatparāds pieaudzis līdz 3536,35 *euro* un līgumsods 2703,00 *euro*, pavisam kopā 6239,35 *euro* apmērā.

Prasībā lūgts izbeigt 2004.gada 2.augusta Dzīvojamo telpu īres līgumu Nr.21270, izbeigt lietošanas tiesības un izlikt /pers. B/ ar visām viņam piederošajām mantām no dzīvokļa Rīgā, /adrese/ (pirms adrešu maiņas /adrese/), bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas; ievest prasītāju valdījumā dzīvojamā telpā /adrese/, piedzīt no atbildētāja maksājumu parādu par īri un saņemtajiem pakalpojumiem par dzīvokļa lietošanu 3536,35 *euro* apmērā par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.augustam, līgumsodu 2703 *euro* apmērā par laiku no 2009.gada 3.oktobra līdz 2015.gada

1.janvārim un visus tiesāšanas izdevumus, ka arī atzīt prasītāja tiesības saņemt 6% par laiku līdz sprieduma izpildei.

Atbildētājs rakstveida paskaidrojumus par prasību tiesā nav iesniedzis.

Prasītāja pārstāve tiesas sēdē uzturēja prasību uz prasības pieteikumā un pieteikumos par prasības pieaugumu norādītajiem apstākļiem un apmērā. Paskaidroja, ka atbildētājam ir nodrošināta iespēja lietot dzīvokli un saņemt ar dzīvokļa lietošanu saistītos pakalpojumus, savukārt atbildētājs nav pildījis savus pienākumus – nav veicis samaksu atbilstoši izsniegtajiem rēķiniem pilnā apmērā. Atbildētājs ir brīdināts par parāda esamību un nodomu izbeigt īres līgumu. Parāds nav samaksāts, kā arī nav noslēgta vienošanās, tāpēc lūdz prasību apmierināt pilnībā. Lūdza ievests prasītāju valdījumā dzīvojamā telpā /adrese/, jo prasītājam ir aizdomas, ka dzīvoklī bez atbildētāja dzīvo vēl citas personas. Tāpēc uzskata, ka atbilstoši Civillikuma 995.pantā noteiktajam prasītājam ir pamats lūgt ievešanu valdījumā.

Atbildētājs/pers. B/ tiesas sēdē prasību neatzina. Paskaidroja, ka nenoliedz īres maksas un ar dzīvokļa lietošanu saistīto maksājumu parāda esamību. Parāds izveidojies, jo atbildētāja ienākumi ir nepietiekami, lai apmaksātu visas atbildētāja ikdienas vajadzības un samaksātu ar dzīvokļa lietošanu saistītos maksājumus. Lūdzu dod iespēju vienoties ar prasītāju par parāda samaksu.

Motīvu daļa

Noklausoties prasītāja pārstāves un atbildētāja paskaidrojumu tiesas sēdē, pārbaudot un novērtējot to saistībā ar lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa nosaka, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Atbildētājs/pers. B/ daļēji izmantojis savas Civilprocesa likuma 74.pantā paredzētās tiesības – ieradies uz tiesas sēdi, bet nav sniedzis rakstveida paskaidrojumu par prasību.

Turklāt no atbildētāja /pers. B/ paskaidrojumiem tiesas sēdē izriet, ka atbildētājs iebildumus pret pamatparādu nav cēlis, bet neatzīst prasību par parāda un līgumsoda piedziņu un par izlikšanu, norādot, ka maksājumus nav veicis, jo nav bijis pietiekamu naudas līdzekļu. Tādējādi secināms, ka atbildētājam nav pamatotu iebildumu pret prasību.

Ievērojot norādīto, saskaņā ar Civilprocesa likuma 97.pantu, tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota ar tiesas sēdē vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.

2010.gada 29.decembrī notikusī reorganizācija, apvienojot komercsabiedrības, tajā skaitā Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs", un izveidojot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", atbilstoši Komerclikuma 335.panta piektajā daļai, kur noteikts, ka apvienošanas gadījumā pievienojamās sabiedrības tiesības un saistības pāriet iegūstošajai sabiedrībai, piešķir prasītājam prasības tiesības, kas izriet no 2003.gada 29.decembra nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma Nr.DI-03-688-lī un 2011.gada 5.jūlija Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma Nr.RD-11-910-Lī. Saskaņā ar Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līguma Nr.RD-11-910-Lī 2.6.1., 2.6.2.punktu prasītājam ir tiesības celt tiesā prasību par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu.

Atbilstoši Civillikuma 1402.panta nosacījumiem, saistību tiesības rodas vai nu uz tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Lietas materiāliem pievienotais 2004.gada 2.augusta Dzīvojamo telpu īres līgums Nr.21270 (turpmāk – Līgums) apstiprina, ka atbildētājs, pamatojoties uz Rīgas domes komunālā departamenta dzīvokļu pārvaldes 2002.gada 23.maija rekomendāciju Nr.025650, un SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" noslēguši dzīvojamās telpas /adrese/, īres līgumu. Tādejādi /pers.B/ no 2004.gada 2.augusta radies pienākums maksāt par dzīvokļa īri un ar to saistītajiem 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, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus. Lietā nav strīda par to, ka prasītājs nodrošinājis atbildētājam pakalpojumus, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu. Atbildētājs nav iesniedzis tiesai ziņas, kas dotu pamatu atzīt, ka viņam bijusi liegta iespēja izmantot dzīvokli vai ar tā lietošanu saistītos pakalpojumus.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $11.^1$ panta pirmā daļa paredz, ka pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes noteiktajā kārtībā. Dzīvokļa /adrese /, īres maksa, pamatojoties uz Rīgas domes 2007.gada 12.jūnija lēmumu Nr.2521 „Par dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajām dzīvojamām mājām, dzīvokļiem un dzīvojamām telpām" ar 2008.gada 1.februāra īres maksa noteikta Ls 0,35 (0,50 *euro*), savukārt ar 2008.gada 1.augusta – Ls 0,45 (0,64 *euro*) par $1 m^2$. Savukārt ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmumu Nr.2850 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību" 11.punktu noteikts, ka „dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un kuru kalendārajam gadam nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks." Prasītājs, izrakstot rēķinu, norāda, kur var iepazīties ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes kopsavilkumu nākamajam gadam. Kārtība kādā veicami īres maksājumi noteikti Līguma 2.1.punktā.

Saskaņā ar noslēgto Līgumu, prasītājs atbildētājam izrakstījis rēķinus par īri un ar dzīvokļa lietošanu saistītajiem pakalpojumiem. Atbildētājs nav apstrīdējis rēķinu izsniegšanas faktu, k arī rēķinos norādīto maksājumu pamatotību un atbilstību faktiski saņemtajiem pakalpojumiem. Atbildētājs tiesas sēdē apstiprināja, ka nav veicis maksājumus atbilstoši izrakstītajiem rēķiniem, jo tam nav bijis pietiekamu līdzekļu.

Lietas materiāliem pievienotā izdruka par maksājumiem apstiprina, ka ar dzīvokļa lietošanu saistīto pakalpojumu un īres maksas par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.augustam parāds uzkrājies 3536,35 *euro*. Tiesai nav iesniegti pierādījumi, kas dotu pamatu apšaubīt, ka atbildētājam nebija nodrošināta iespēja saņemt ar dzīvokļa lietošanu saistītos pakalpojumus vai bijuši šķēršļi lietot izīrēto dzīvojamo telpu, kā arī ziņas, kas dotu pamatu apšaubīt aprēķina pareizību.

Atbildētāja savos paskaidrojumos norādīja, ka viņa finansiālais stāvoklis liedz viņam iespēju norēķināties ar prasītāju. Tiesas ieskatā ierobežotas finansiālās iespējas ir pamats vienoties ar pakalpojumu sniedzēju par samaksas sadalīšanu termiņos vai vienoties par jebkādiem citiem nosacījumiem, ko pieļauj civiltiesiskās attiecības, bet tas nav pamats, lai atbildētāju atbrīvotu no parāda samaksas.

Pastāvot šādiem apstākļiem tiesa atzīst, ka prasība par dzīvojamās telpas īres maksas un ar dzīvokļa lietošanu saistīto pakalpojumu maksājumu (komunālie pakalpojumi) parāda piedziņu ir pamatota un apmierināma pilnībā 3536,35 *euro* apmērā.

Prasībā lūgts piedzīt no atbildētāja līgumsodu atbilstoši Dzīvojamo telpu īres līgumu noteikumiem. Civillikuma 3.pantā noteikts, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības. Lietā nav strīda, ka pušu tiesiskās attiecības nosakošais līgums ir spēkā esošs. Tādējādi pušu tiesiskajām attiecībām piemērojamas ne tikai tās līgumsoda institūtu regulējošās Civillikuma normas, kas bija spēkā tiesisko attiecību nodibināšanas laikā, bet arī spēkā esošā likuma redakcijā.

Saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu (likuma redakcijā, kas spēkā no 2014.gada 1.janvāra) līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību neizpildi vispār, nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā). Līgumsods par saistību nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā) var tikt noteikts pieaugošs, taču kopumā ne vairāk par 10 procentiem no pamatparāda vai galvenās saistības apmēra.

Tiesa atzīst, ka līgumsods ir saistību pastiprinājums un iedarbojas kā nelabvēlīgu seku draudi atbildētājam, kamēr līgums nav izpildīts. Līguma 2.4.punktā noteikts, ka īres maksas un maksas par pakalpojumiem maksājuma termiņa kavējuma gadījumos par katru nokavēto dienu maksājams līgumsods 0,2% apmērā no nesamaksātās summas, taču tas nepārsniedz ar pakalpojuma slēdzējiem noslēgtos līgumos par pakalpojuma saņemšanu paredzētos maksimālos līgumsoda procentus. Lietā nav strīda, ka atbildētājs pieļāvis saistību izpildījuma nokavējumu, tādejādi prasītājam pastāv līgumisks pamats līgumsoda aprēķinam.

Civillikuma 1828.pantā norādīts, ja izpildījumam ir noteikts laiks, tad parādniekam tas jāievēro, negaidot sevišķu kreditora atgādinājumu. Saskaņā ar Civillikuma 1652.panta pirmās daļas 3.punktu, parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu. Atbildētājs nav apstrīdējis prasītāja apgalvojumu, ka ilgstoši nav pildījis no pušu noslēgtā līguma izrietošās maksājumu saistības, līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt, ka ir noticis parādnieka nokavējums, kas dod prasītājam pamatu līgumsoda aprēķinam.

Prasītājs par laiku no 2009.gada 3.oktobra līdz 2015.gada 1.janvārim aprēķinājis un lūdz piedzīt no atbildētāja līgumsodu 2703,00 *euro* apmērā.

Tiesa secina, ka, lai gan Civillikuma normas, kas regulēja līgumsoda institūtu saistības nodibināšanas laikā, līgumsoda pieaugumu aprobežoja ar pakalpojumu sniedzēju līgumos noteikto līgumsoda apmēru, tomēr likumdevējs Civillikuma 1724.[1] pantā (likuma redakcijā līdz 2013.gada 31.decembrim) nepārprotami noteicis, ka līgumsoda cietējs var lūgt samazināt pieprasīto līgumsodu līdz saprātīgam apmēram, ja tas ir pārmērīgs, salīdzinot ar neizpildīšanas vai nepienācīgas izpildīšanas radīto zaudējumu vai ņemot vērā citus apstākļus. Savukārt tiesas pienākums ir izvērtēt norādīto saistību un prasījumu tiesisko pamatojumu kontekstā ar samērīguma un taisnīguma principu, ievērojot Civillikuma normu jēgu.

Turklāt Civillikuma 1724.[1] panta redakcijā, kas spēkā no 2014.gada 1.janvāra noteikts, ka tiesa samazina pieprasīto līgumsodu līdz saprātīgam apmēram, ja tas ir pārmērīgs, salīdzinot ar neizpildīšanas vai nepienācīgas izpildīšanas radīto zaudējumu vai ņemot vērā citus apstākļus.

Atbildētājs ir apstrīdējis līgumsoda piedziņas pamatotību. Atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta 11.daļai tiesa, izšķirot strīdu, izvērtē līguma noteikumus un strīda atrisināšanai attiecībā uz patērētāju nepiemēro līgumā ietvertos netaisnīgos noteikumus. Savukārt Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas 4.punkts nosaka, ka par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu vai citu kompensāciju par līgumsaistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi salīdzinājumā ar līgumsaistību neizpildīšanas vai nepienācīgas izpildīšanas radīto zaudējumu vai ņemot vērā citus apstākļus.

Vērtējot līgumā noteiktā līgumsoda apmēru saistībā ar spēkā esošo normatīvo regulējumu, kā arī ievērojot to, ka prasītājs nav iesniedzis tiesai ziņas par tādiem faktiem, kas norādītu uz prasītāja zaudējumu apmēru, kas saistīti ar atbildētāja pieļauto parāda samaksas nokavējumu, tiesa atzīst to par neatbilstošu Civillikuma 1.pantā noteiktajam labticīguma principam. Turklāt prasītājs arī nav iesniedzis tiesai ziņas par līgumsoda apmēru, kas noteikts līgumos ar pakalpojumu sniedzējiem.

Vienlaikus tiesa atzīst, ka tiesai nav tiesību un tas arī nebūtu taisnīgi pilnībā atbrīvot atbildētāju no nokavējuma sekām (līgumsoda), tas ir, atbildības par maksājumu termiņu kavējumu gadījumā, kad prasītājs pamatoti pieprasījis īres maksas un saņemto pakalpojumu apmaksu, jo tādā gadījumā atbildētāja netiktu motivēta nokārtot savas līgumsaistības atbilstoši noslēgtā līguma noteikumiem, netiktu ievērotas prasītāja tiesības saņemt naudas summu par kavējuma laiku, kā arī tiktu pārkāpts pušu līdztiesības princips par labu atbildētājai.

Līgumā paredzēta līgumsoda aprēķins pats par sevi nav atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu piemērošanu, tomēr tā pieaugums, kas nav ierobežots apmērā, tiesas ieskatā, aprobežojams ar 10 % no prasītāja aprēķinātā pamatparāda apmēra. Šādu līgumsoda apmēru tiesa uzskata par samērīgu un taisnīgu, ievērojot to, ka atbildētājs ir pieļāvis saistību neizpildi.

Turklāt atbildētājs pēc brīdinājuma un prasības celšanas tiesā (turpinot saņemt ar dzīvokļa lietošanu saistītos pakalpojumus) nav vienojies ar prasītāju par parāda samaksas kārtību (izlīgumu), lai gan šādā iespēja atbildētājam nav bijusi liegta. No lietas materiāliem pievienotā 2014.gada 18.jūnijā brīdinājuma Nr.LEX-1934/2014 izriet, ka prasītājs piedāvājis noslēgt izlīgumu par parāda segšanu, kā arī 2015.gada 21.maijā tiesa nolēma atlikt lietas izskatīšanu pēc pušu lūguma, jo puses vēlajās noslēgt izlīgumu. No izdrukas par maksājumiem izriet, ka atbildētājs no 2012.gada jūlija mēneša līdz 2015.gada jūnijam vispār nav veicis maksājumus par saņemtajiem pakalpojumiem.

Tādējādi secināms, ka atbildētājas ilgstošais nokavējums un par to paredzētās līgumiskās sekas, kas izpaužas līgumsoda aprēķinā, ir radušās atbildētāja rīcības rezultātā un kā tādas ir pamatotas tomēr nesamērīgas, tiesa uzskata, ka aprēķinātā līgumsoda apmērs ir samazināms līdz 10 % apmēram no prasītāja norādītā pamatparāda apmēra un piedzenams 353,64 *euro* apmērā. Pārējā daļā 2349,36 *euro* apmērā prasība par līgumsoda piedziņu noraidāma.

Civillikuma 1838.pants nosaka, ka samaksas izdarīšana jāpierāda tam, kas to apgalvo. Atbildētājs nav apstrīdējis prasītāja apgalvojumu, ka samaksa nav izdarīta, kā arī nav cēlis pamatotus iebildumus pret parāda aprēķinu vai iesniedzis tiesai ziņas, kas apstiprinātu parāda samaksu pilnībā vai kādā daļā. Pastāvot šādiem apstākļiem ir tiesisks pamats piedzīt no atbildētāja prasītāja labā parādu par īri un saņemtajiem ar dzīvokļa lietošanu saistītajiem pakalpojumiem par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.augustam 3536,35 *euro* un līgumsodu par laiku no 2009.gada 3.oktobra līdz 2015.gada 1.janvārim 353,64 *euro*, kopā 3889,99 *euro*.

Prasība daļā par īres līguma izbeigšanu un atbildētāja izlikšanu no dzīvojamās telpas celta par īres un ar dzīvokļa lietošanu saistīto pakalpojumu maksājumu parādu. 2004.gada 2.augusta Dzīvojamo telpu īres līguma Nr.21270 3.1.punktā puses vienojušās, ka līgums noslēgts uz nenoteikto laiku un līguma 3.4.punkts nosaka, ka prasītājam ir tiesības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izbeigt šo līgumu.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] panta pirmās daļas 1., 2.punkts 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, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem, vai arī nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

Kā jau konstatēts iepriekš atbildētājs pieļāvis īres maksas un maksas par saņemtajiem ar dzīvokļa lietošanu saistītajiem pakalpojumiem maksājumu kavējumu un tā rezultātā uzkrājies parāds, kas vairākkārt pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu. Tādējādi konstatējam, ka prasītājam ir tiesisks pamats prasīt īres līguma izbeigšanu un izlikšanu.

Lietas materiāliem pievienotais 2014.gada 18.jūnija brīdinājumu Nr.LEX-1934/2014 apstiprina, ka prasītājs, ievērojot likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] panta otrās daļā noteikto termiņu, brīdinājis atbildētāju par parāda esamību un nodomu celt prasību tiesā par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no aizņemtās dzīvojamās telpas gadījumā, ja viena mēneša laikā no brīdinājuma saņemšanas dienas netiks nokārtotas parādsaistības.

Pēc brīdinājuma parādsaistības nav nokārtotas ne mēneša laikā, ne arī pēc tam ilgstošā laika periodā. Tiesai nav pamata apšaubīt, ka atbildētājs ir saņēmis prasītāja brīdinājum, jo atbildētājs nav sniedzis nekādu iebildumus pret prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem. Atbildētāja parāds ievērojami pārsniedz trīs mēnešu īres maksas un maksas par saņemtajiem pakalpojumiem apmēru. Atbildētājs no īres līguma izrietošo saistību izpildes

pienākuma pārkāpums nepārtraukti ildzis no 2012.gada jūlija līdz 2015.gada jūnijam.

Pastāvot šādiem apstākļiem konstatējami likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] panta pirmās daļas 1., 2.punktā noteiktie priekšnoteikumi īres līguma izbeigšanai. Tādējādi tiesa atzīst, ka prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas ir pamatota un apmierināma, atbildētājs izliekams no dzīvojamās telpas /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Bez tam, 2015.gada 7.septembrī tiesā saņemts prasītāja prasības pieteikuma precizējumi, kuros prasītājs lūdz ievest SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, valdījumā. Tiesas sēdē prasītāja pārstāve norādīja, ka Civillikuma 995.pants un 2011.gada 5.jūlija Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr.RD-11-910-Lī dod prasītājam tiesības prasīt prasītāja ievēšanu valdījumā.

Ievešana īpašuma valdījumā saskaņā ar Civillikuma 995.pantu ir papildu pienākums, kas likumā saistīts ar ieguvēja gribu. Jaunā īpašnieka griba tikt ievestam valdījumā var būt vērsta pret iepriekšējo īpašnieku. Atbilstoši Civillikuma 993.panta īpašuma tiesības nekustamā īpašuma ieguvējam rodas uz iegūšanas tiesiskā pamata un par to izgatavotā akta ierakstīšanu zemesgrāmatā. Tādējādi prasījums par ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā ir ekskluzīvas īpašnieka tiesības.

Pamatojoties uz ierakstiem zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā Nr./numurs/īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu (kadastra Nr./numurs /) /adrese/, reģistrētas uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda.

Konkrētajā lietā nav izšķirt strīds par īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu /adrese /, un prasītājs nav atzīts par dzīvokļa īpašnieku. Savukārt 2011.gada 5.jūlija Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr.RD-11-910-Lī nesatur jebkādas prasītāja līgumiskās tiesības tikt ievestam Rīgas domes īpašumā esošo dzīvojamo telpu valdījumā. Norādītājā apsaimniekošanās līgumā nav noteiktas apsaimniekotāja tiesības tikt ievestam pašvaldības īpašumā esošo nekustamo īpašumu valdījumā. Šāda vienošanās turklāt būtu pretrunā Civillikumā ietvertajam lietu tiesību regulējumam, jo valdījums ir īpašumtiesību sastāvdaļa.

Ievērojot norādīto prasītāja apgalvojums, ka dzīvoklī bez prasītāja ziņas iemitinājušās vēl citas personas, nedod pamatu prasītāja ievešanai valdījumā. Turklāt ievešana valdījumā nekādā gadījumā nepiešķir tiesības personu, kas iemitinājusies dzīvoklī, lai gan bez tiesiska pamata, izlikšanu. Izlikšana pieļaujama tikai uz tiesas sprieduma pamata.

Pamatojoties uz iepriekš konstatētajiem apstākļiem, tiesa atzīst, ka pieteiktais lūgums par prasītāja ievešanu valdījumā nav pamatots un tāpēc ir noraidāms.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus, ja prasība apmierināta daļēji tiesas izdevumi piedzenami proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram.

Ievērojot to, ka prasība apmierināta daļēji – apmierinot prasījumu par izlikšanu (prasības summa 380,16 *euro* – īres maksas kopsumma par 36 mēnešiem) un parāda un līgumsoda piedziņu 3889,99 *euro* apmērā, no atbildētāja prasītāja labā piedzenama ceļot prasību samaksātās valsts nodevas daļa atbilstoši 34.panta pirmās daļas 1.punkta „b" apakšpunkta, 35.panta pirmās daļas 8.punkta un 35.panta otrās daļas noteikumiem – 405,55 *euro* apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 *euro*, kopā 410,25 *euro*.

Turklāt ievērojot to, ka lietas iztiesāšanas gaitā radušos tiesas izdevumu faktiskais apmērs ir 11,44 *euro*, atbilstoši Civilprocesa likuma 39., 42. pantam, no atbildētāja valsts ienākumos piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 6,74 *euro* (11,44-4,7=6,74).

Civilprocesa likuma 195.pants nosaka, ka taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā norāda prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt procentus, norādot to apmēru. Atbilstoši Civillikuma 1765.panta noteikumiem likumiskie procenti nosakāmi seši procenti no simta gadā un procenti aprēķināmi tikai no paša kapitāla. Tādējādi prasītājam nosakāmas tiesības līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt sešus procentus no simta gadā no nesamaksātās parāda pamatsummas 3536,35 *euro*.

Civilprocesa likuma 204.[1] pants nosaka, ka taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, [..] par personu un mantas izlikšanu no telpām un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei. Sprieduma labprātīgas izpildes termiņš nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Tādejādi, tiesa nosaka atbildētājam 10 dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Vadoties no Civilprocesa likuma 8., 41., 42., 97., 190., 195., 204.[1] panta, tiesa

n o s p r i e d a:

prasību apmierināt daļēji.

Izbeigt 2004.gada 2.augusta Dzīvojamo telpu /adrese/, īres līgumu Nr.21270, kas noslēgts ar /pers. B/, personas kods /personas kods/.

Izbeigt lietošanas tiesības un izlikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, kopā ar visām viņam piederošajām mantām no dzīvojamās telpas /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, labā parādu par īri un saņemtajiem pakalpojumiem par dzīvokļa lietošanu par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.augustam 3536,35 *euro,* līgumsodu par laiku no 2009.gada 3.oktobra līdz 2015.gada 1.janvārim 353,64 *euro* un tiesas izdevumus 410,25 *euro*, kopā 4300,24 *euro* (četri tūkstoši trīs simti *euro* 24 centi).

Parāda samaksa izdarāma vienā no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" norēķinu kontiem:

AS Swedbank, LV98 HABA 0551 0307 3483 7;

AS Citadele banka, LV83 PARX 0013 0443 8001 9;

AS SEB banka, LV65UNLA 0050 0171 8682 0;

AS DnB banka, LV63 RIKO 0002 0131 9759 6;

AS Nordea Bank Finland Plc Latvijas Fil., LV57 NDEA 0000 0830 6955 0.

Noteikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. B/ likumiskos 6 (sešus) procentus gadā no neapmaksātās parāda pamatsummas 3536,35 *euro*.

Noraidīt prasību daļā par līgumsoda 2349,36 *euro* apmērā piedziņu .

Noraidīt prasību par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" ievešanu nekustamā īpašuma – dzīvokļa /adrese /, valdījumā.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 6,74 *euro* (seši *euro* 74 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi jāmaksā:

Saņēmējs Tiesu administrācija

Reģistrācijas Nr. 90001672316

Konta Nr. LV51TREL2190458019000

Saņēmēja iestāde Valsts kase
BIC kods TRELLI22
Maksājuma mērķis ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā C28344814.

Noteikt /pers. B/ sprieduma labprātīgai izpildei desmit dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Izskaidrot /pers. B/, ka pēc sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa notecējuma valsts labā piedzīto ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu apstiprinošs dokuments nekavējoties jāiesniedz tiesas kancelejā, pretējā gadījumā spriedums šajā daļā tiks nodots piespiedu izpildei zvērinātam tiesu izpildītājam.

Spriedumu 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas datums 2015.gada 5.oktobris.

Tiesnese I.Ramane