Lietas Nr. C31385812
Lietas arhīva Nr. C-0382-15/11

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā
2015. gada 23.aprīlī

Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesa
tiesnese A.Freimane,
ar sekretāri: L.Baikovu,
piedaloties zvērinātai advokātei I.Putenei, zvērinātam advokātam E.Nikelam
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/, /pers. B/ prasībā pret /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2012. gada 22.martā /pers. A/ un /pers. B/ (turpmāk tekstā arī prasītāji) cēluši tiesā prasību pret /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par (turpmāk visi trīs kopā – atbildētāji) par dzīvojamās telpas īres tiesisko attiecību izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās platības bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, īres un pamatpakalpojumu parāda piedziņu.

Prasībā norādīts, ka prasītāji ir nekustamā īpašuma /adrese A/ (turpmāk – Nekustamais īpašums), īpašnieki. Šī nama dzīvoklis Nr. 12 (turpmāk – Dzīvoklis) sastāv no divām istabām, ar kopējo platību 46,80 m^2, kuru atbildētāji lieto saskaņā ar 1996.gada 14.novembrī starp namu pārvaldi /Nosaukums A/ kā izīrētāju un /pers. C/ noslēgto īres līgumu. Prasībā norādīts, ka kopš 2010.gada maija mēneša atbildētājiem izveidojies īres un komunālo maksājumu parāds, sakarā ar ko atbildētājiem nosūtīts brīdinājums par parāda samaksu. Ņemot vērā, ka saistības nav izpildītas prasībā lūgts piedzīt no atbildētājiem īres maksas un komunālo maksājumu parādu Ls 390,50, kā arī izbeigt noslēgto īres līgumu un izlikt atbildētājus no dzīvokļa Nr./adrese/.

Rakstveida paskaidrojumos atbildētāji atzīst, ka naudas līdzekļu trūkumu dēļ atbildētājiem bija izveidojies īres un komunālo maksājumu parāds, taču uz paskaidrojumu sniegšanas brīdi atbildētāji visas savas saistības ir izpildījuši.

2013.gada 7.novembrī tiesā saņemti prasītāju prasības pieteikuma grozījumi, kuros norādīts, ka 2012.gada 29.martā prasītāji nosūtīja atbildētājiem paziņojumu, informējot atbildētājus, ka sākot ar 2012.gada 1.oktobri tiek paaugstināta īres maksa, nosakot to Ls 1,20 apmērā par vienu īres kvadrātmetru saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta otro daļu. Prasītāji norāda, ka pēc īres maksas paaugstināšanas atbildētāji nav pilnībā norēķinājušies par īri un saņemtiem pakalpojumiem. Saskaņā ar prasības pieteikuma grozījumu pēdējiem papildinājumiem, kas datēti ar 2014.gada 4.decembri, prasītāji lūdz piedzīt no atbildētājiem īres maksas un pamatpakalpojumu parādu EUR 700,50, kā arī izbeigt ar atbildētāju /pers. C/ noslēgto īres līgumu un izlikt atbildētājus no dzīvokļa Nr./adrese/.

Rakstveida paskaidrojumos /pers. C/ un /pers. E/ prasības pieteikuma grozījumus neatzīst, norādot, ka Civillikuma 1587., 2141.pants nosaka atbildētāju pienākumu izpildīt līgumiski uzņemto saistību, un atbildētāji to pilnā apmērā arī ir izpildījuši. Prasītāji īres maksu vienpersonisko paaugstinājuši, kas nav likumīgs un pamatots solis no prasītāju puses. Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantu īrnieki par īres maksas paaugstināšanu ir jābrīdina 6 (sešus) mēnešus iepriekš un jāsniedz īres maksas ekonomiskais pamatojums. No prasības pieteikuma materiāliem neizriet, ka prasītāji ir brīdinājuši atbildētājus par īres maksas paaugstināšanu un snieguši ekonomisko pamatojumu īres maksas paaugstināšanai. Prasītāju norādītais apstāklis par cenu kāpumu, izmaiņām nodokļu politikā un inflācija ir ļoti nekorekts arguments. No tā nav iespējams pārliecināties par to, cik liels ir cenu kāpums, kādos segmentos un kā tas attiecas uz prasītājiem. Vēl jo vairāk saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem laika periodā līdz 2012.gada 29.martam bija vērojama deflācija.

Tiesvedības laikā prasītāju pilnvarotā pārstāve ir atsaukusi prasību daļā pret /pers. D/, jo atbildētājs no prasītājiem piederošā īpašuma ir izdeklarējies (lielas lapa Nr.132).

Prasītāju pārstāve prasību uzturēja pilnā apmērā uz prasībā un prasības papildinājumos norādītiem motīviem.

/pers. C/ un /pers. E/ pilnvarotais pārstāvis /pers. F/ prasību neatzina, paskaidrojot, ka atbildētāji ir izpildījuši visas savas saistības. Atbildētāji ir apmaksājuši visus saņemtos pakalpojumus un īres maksu tādā apmērā, kādā tā ir bijusi līdz tās paaugstināšanai, jo prasītāju vienpusēji paaugstināto īres maksu atbildētāji neatzīst.

Motīvu daļa

Noklausījusies prasītāju un atbildētāju pārstāvja paskaidrojumus, pārbaudījusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, novērtējusi tos kopsakarā, tiesa atzīst, ka prasība daļā pret /pers. C/ un /pers. E/ ir noraidāma, bet tiesvedība prasības daļā pret /pers. D/ ir izbeidzama sekojošu motīvu dēļ.

Lietas materiāliem pievienotais Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļas nodalījuma noraksts apstiprina, ka prasītāji ir nekustamā īpašuma /adrese B/ Rīgā, īpašnieki, savukārt pamatojoties uz 1996.gada 14.novembrī starp toreizējo ēkas apsaimniekotāju namu pārvaldi /Nosaukums A/ un /pers. C/ noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu atbildētāju /pers. C/ un viņas ģimenes locekļa /pers. E/ lietošanā ir nodots dzīvoklis Nr. /adrese/.

Ievērojot minēto, pušu tiesiskās attiecības ir apspriežamas vadoties no likuma „Par dzīvojamo telpu īri" regulējuma.

Izskatāmajā strīdā prasībā ir lūgts izbeigt ar atbildētāju /pers. C/ noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, jo atbildētāji pilnībā nav apmaksājuši prasītāju rēķinus par īri un sniegtiem pamatpakalpojumiem, savukārt atbildētāju iebildumi ir saistīti ar to, ka visa īres maksa un saņemtie pakalpojumi no atbildētāju puses ir apmaksāti, izņemot to īres maksas apmēra daļu, ko atbildētāju ieskatā prasītāji ir paaugstinājuši vienpusējā kārtībā, bez likumā noteiktā pamatojuma, un tāpēc atbildētāju ieskatā nav apmaksājama.

Tiesas sēdē uz tiesas jautājumu prasītāju pārstāvei par to, vai situācijā, ja tiesa secinās, ka prasītāju īres maksas aprēķinā no 2012.gada 1.oktobra iekļautā īres maksa Ls 1,20 jeb EUR 1,71 par vienu kvadrātmetru nav paaugstināta atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta regulējumam, ir

atzīstams, ka atbildētāji ir apmaksājuši visus prasītāju rēķinus, prasītāju pārstāve atbildēja apstiprinoši. Līdz ar minēto, tiesai spriedumā ir jānoskaidro, vai prasītāju īres maksas palielinājums no 2012.gada 1.oktobra ir atzīstams par atbilstošu likuma regulējumam, un no minētā jautājuma izvērtēšanas ir atkarīga prasījuma izvērtēšanas par to, vai atbildētājiem ir īres maksas parāds, un attiecīgi ir vai nav pamats īres līguma izbeigšanai.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.pants noteic, ka dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties. Ja dzīvojamās telpas īres līgumā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu, izīrētājs vismaz sešus mēnešus iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par tās paaugstināšanu, ja vien īres līgumā nav noteikts citādi. Brīdinājumā norādāms īres maksas paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums. Strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa.

Kā redzams no lietas materiāliem (lietas lapa Nr.56) 2012.gada 29.martā prasītāji ir nosūtījuši atbildētājiem sekojoša satura paziņojumu: „Ar šo darām zināmu, ka, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta otro daļu, sākot ar 2012.gada 1.oktobri īres maksa dzīvoklim, kas atrodas /adrese//adrese/ būs Ls 1,20 par vienu dzīvojamās telpas kvadrātmetru. Īres maksas pieaugums ir saistīts ar to, ka sakarā ar cenu kāpumu valstī, kā arī izmaiņām nodokļu politikā, kas skar namīpašniekus un inflācijas līmeņa pieaugumu ir palielinājušās izmaksas, kas saistītas ar dzīvojamās mājas uzturēšanu.".

No minētā paziņojuma tiesa secina, ka prasītāji nav snieguši nekādu finansiālo pamatojumu paziņojumā norādītās īres maksas paaugstinājumam, bet aprobežojušies ar vispārīgām un ne ar kādiem skaitļiem nepamatojošām frāzēm. Tādejādi tiesa secina, ka atbildētāji iebildumos pamatoti ir norādījuši, ka no prasītāju norādītā nav iespējams pārliecināties par to, cik liels ir cenu un nodokļu kāpums, un cik lielā apmērā tas attiecas uz prasītājiem. Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.pantā ir noteikti tie elementi, kas veido īres maksas apmēru, taču ne iepriekšminētajā paziņojumā, ne arī tiesas sēdē prasītāju pilnvarotā pārstāve nevarēja pamatot īres maksas paaugstinājumu ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta regulējumu vai kādiem citiem skaitļiem un argumentiem. Šādu pamatojumu nav saņēmuši arī atbildētāji, kas 2012.gada 19.jūlija iesniegumā prasītājiem ir iebilduši pret īres maksas paaugstinājumu un lūguši namīpašniekus izskaidrot pieprasītās īres maksas paaugstinājuma finansiālo pamatojumu.

Pie minētiem apstākļiem tiesa atzīst, ka starp pusēm pastāv strīds par īres maksas apmēru, kas saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta trešo daļu ir izšķirams prasības tiesvedībā, un tā kā prasītāju pilnvarotā pārstāve tiesas sēdē apstiprināja, ka gadījumā, ja tiesa spriedumā atzīs, ka prasītāju aprēķinā iekļautais īres maksas paaugstinājums nav pamatots, atzīstams, ka atbildētāju veiktie maksājumi ir pilnībā seguši īres maksu un nodrošinātos pamatpakalpojumus, tiesa atzīst, ka prasība par parāda piedziņu ir noraidāma, jo tiesa secina, ka prasītāju izstādītie rēķini par laika periodu no 2012.gada marta, kad prasība ir celta tiesā, līdz 2014.gada 4.decembrim, kad tiesā ir iesniegti pēdējie prasības pieteikuma papildinājumi, no atbildētāju puses ir pilnībā samaksāti.

Ņemot vērā, ka atbildētājiem nepastāv īres un pamatpakalpojumu parāds, tiesai nav arī pamata arī izbeigt 1996.gada 14.novembrī ar /pers. C/ noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt atbildētājus no dzīvokļa Nr./adrese/ īpašuma.

Pamatojoties uz minēto, tiesa atzīst, ka prasības par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu ir nepamatota un noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu tiesvedības prasības daļā pret /pers. D/ ir izbeidzama, jo prasītāju pārstāve no prasības šajā atteicās.

Noraidot prasību, saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.pantu pirmās daļas 1.punkta e) apakšpunktu un trešo daļu no prasītājiem par labu /pers. C/ ir piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi par advokāta juridiskās palīdzības saņemšanu EUR 140.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu noraidot prasību no prasītājiem par labu valstij ir piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi. No lietas materiāliem redzams, ka kopējie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi sastāda EUR 37,78, no kuriem prasītāji ir apmaksājuši EUR 14,09, līdz ar ko ar lietas izskatīšanu piedzenamā summa sastāda EUR 23,69.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu prasītājiem nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pārrēķins uz *euro* valūtu veikts pamatojoties uz *Euro* ieviešanas kārtības likumu pēc Latvijas Bankas noteiktā lata piesaistes kursa *euro:* 1 EUR = 0,702804 LVL.

Rezolutīvā daļa

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 189.-195.pantu, tiesa

n o s p r i e d a

Izbeigt tiesvedību /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret /pers. D/.

/pers. A/ un /pers. B/ prasību pret /pers. C/ un /pers. E/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu noraidīt.

Piedzīt solidāri no /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. C/, personas kods /personas kods/, ar lietas vešanu saistītos izdevumus EUR 199,20 (simtu deviņdesmit deviņi euro 20 centi).

Piedzīt solidāri no /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 23,69 (divdesmit trīs euro 69 centi), kas iemaksājami Tiesu administrācijas kontā Nr.LV51TREL2190458019000, saņēmēja iestāde: Valsts kase, saņēmējs Tiesu administrācija, NMR 90001672316.

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

Maksājumu apliecinošs dokuments, kas apstiprina ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu, iesniedzams tiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesā.

Pilna sprieduma izgatavošanas datums noteikts 2015.gada 7.maijs.

Pilns sprieduma teksts sastādīts 2015.gada 13.maijā.

Tiesnese A.Freimane