Lietas Nr. C29493714
Lietas arhīva Nr. C-0198-15

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Talsos 2015.gada 15.janvārī
Talsu rajona tiesa
tiesnese V.Pavlovska
ar tiesas sēžu sekretāri I.Grunsbergu,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. A/ un /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas, solidāru parāda un nokavējuma procentu piedziņu un

A p r a k s t o š ā d a ļ a
k o n s t a t ē j a:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas namu pārvaldnieks"(turpmāk tekstā SIA "Rīgas namu pārvaldnieks") iesniedza prasību pret /pers. A/ un /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas, par solidāru īres maksas parāda EUR 3895,27 un nokavējuma procentu EUR 3801,29, tiesas izdevumu piedziņu. Lūdz piedzīt likumiskos nokavējuma procentus.

Prasība pamatota uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmo daļu, 10.panta otro daļu, 28.^{2}panta pirmo un otro daļu, 28.pantu, Civillikuma 3., 1587., 1651., 1753., 1759.panta 1.punktu, 1762., 1765.panta pirmo daļu, Komerclikuma 351.panta pirmo daļu.

Prasībā norādīts, ka 2006.gada 9.oktobrī ar atbildētāju /pers. A/ tika noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamās telpas /adrese/, izīrēšanu uz nenoteiktu laiku. Saskaņā ar likuma "par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otro daļu, dzīvokļa lietošanas tiesības ir arī /pers. A/ mātei /pers. B/.

Prasītājs nodrošināja atbildētājām iespēju lietot dzīvojamo telpu un izmantot pakalpojumus, norēķinājās atbildētāju vietā ar pakalpojumu sniedzējiem, bet atbildētājas savas saistības nepildīja. Sākot no 2010.gada 1.februāra sāka veidoties parāds par dzīvokļa lietojumu. Īres maksa noteikta saskaņā ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmumu Nr.2850 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību" 1.punktu. Atbildētājām ir izveidojies parāds par periodu no 2010.gada 1.februāra līdz 2013.gada 31.decembrim EUR 3895,27. Nokavējuma procenti aprēķināti par laiku no 2011.gada 1.februāra līdz 2013.gada 10.decembrim EUR 3801,29.

2013.gada 9.septembrī prasītājs nosūtīja atbildētājām pirmstiesas brīdinājumu un 2013.gada 6.novembrī ievietoja brīdinājumu laikrakstā „Latvijas Vēstnesis" par parāda saistību samaksu un līguma izbeigšanu. Pamatojoties uz likuma "par dzīvojamo telpu īri" 28.pantu, lūdz izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Prasītājs pieteikumā tiesai lūdz skatīt lietu bez prasītāja pārstāvja piedalīšanās.

Atbildētājas rakstveida paskaidrojumus nav sniegušas. Lietas materiālos redzams, ka atbildētājām par tiesas sēdi paziņots likumā noteiktajā kārtībā, nosūtīts paziņojums uz deklarēto dzīvesvietu un kā noteikts Civilprocesa likuma 56.^{1}panta otrajā daļā, tas, ka fiziskai personai piegādātie dokumenti ir nosūtīti atpakaļ, pats par sevi neietekmē dokumentu paziņošanas faktu.

Līdz ar to, atzīstams, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu, lietu var skatīt bez atbildētāju klātbūtnes.

M o t ī v u d a ļ a

Pārbaudījusi rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas namu pārvaldnieks" prasība ir daļēji apmierināma.

[1]Saskaņā ar Uzņēmumu reģistra izziņu Nr.7-3-129418, SIA „Pļavnieku nami" reorganizācijas rezultātā tās saistību un tiesību pārņēmējs ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks".

Atbilstoši 2000.gada 4.aprīļa Pilnvarojuma līgumam Nr.128 par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, SIA „Pļavnieku nami" apsaimnieko dzīvojamo māju /adrese/.

Pamatojoties uz noslēgto Pilnvarojuma līgumu, pilnvarnieks apņēmās pēc pilnvarotāja uzdevuma apsaimniekot Rīgas pašvaldības nekustamos īpašumus. Īpašums tiek nodots ar nodošanas – pieņemšanas aktu. Saskaņā ar Pielikumu Nr.1 pilnvarnieka apsaimniekošanā nodota dzīvojamā ēka /adrese/.

2011.gada 20.aprīlī noslēgta papildvienošanās Nr.DI-11-258-li pie noslēgtajiem nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumiem, saskaņā ar kuru tika pagarināts nekustamo īpašuma apsaimniekošanas termiņš līdz 2011.gada 31.decembrim.

2011.gada 5.jūlijā Rīgas pilsētas pašvaldība un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" noslēdza Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī un saskaņā ar pielikumu Nr.1 prasītāja apsaimniekošanā nodota dzīvojamā ēka /adrese/.

Līguma 2.6.1.punktā Rīgas pilsētas pašvaldība pilnvaroja prasītāju celt prasības tiesā par īres līgumu izbeigšanu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrajā daļā, 6.panta otrajā daļā, 20., 28.^{1}, 28.^{2}, 28.^{3}, 28.^{4}, 28.^{6}, 44.pantā paredzētajos gadījumos, vienlaicīgi pieprasot zaudējumu piedziņu.2.6.2.punkts nosaka prasītāja tiesības celt prasību tiesā par parāda piedziņu.

Tādējādi, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" ir pilnvarots celt prasību tiesā pret atbildētājām.

[2]2006.gada 9.oktobrī SIA „Pļavnieku nami" un /pers. A/ noslēdza Dzīvojamo telpu īres līgumu Nr.40/0102-06 par dzīvojamās telpas /adrese/ nodošanu lietošanā.

Dzīvojamās telpas īres līguma 1.pielikumā norādītas dzīvojamo telpu lietošanas tiesības īrniecei un lietotājai /pers. B/, kura ir īrnieces māte un dzīvoklī pierakstījusies ko 1987.gada 19.janvāra.

Līguma 2.punktā puses vienojās par maksājumiem. 2.1.punktā puses vienojās, ka īres maksa par vienu dzīvojamās telpas kvadrātmetru saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un Rīgas domes lēmumiem tiek noteikta Ls 0,148 apmērā, kas par kārtējo mēnesi pilnā apmērā sastāda Ls 5,78 un līdz nākamā mēneša 10.datumam iemaksājam izīrētāja kasē vai kontā.

Atbilstoši līguma 2.2.1.punktam īrnieks maksā izīrētājam vienlaicīgi ar īres maksu arī maksu par apkuri, auksto ūdeni, karsto ūdeni, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu, elektrību, gāzi.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.[1]panta pirmā daļa noteic, ka pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes noteiktajā kārtībā, ievērojot šā panta otrās daļas noteikumus.

Minētā likuma 12.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos. Otrā daļa noteic, ka maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Kā noteic likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta otrā daļa, tad dzīvojamās telpas īres maksu veido:

1)dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un

2)peļņa.

Atbildētājas nav cēlušas iebildumus par prasības summas aprēķiniem. No 2010.gada 1.februāra līdz 2013.gada 31.decembrim atbildētāju parāds par nesamaksāto apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksu ir EUR 3895,27.

Pievienotā arhīva izdruka, prasība summas aprēķins un rēķins Nr. 17254196/13121 pierāda prasības summas apmēru.

Civillikuma 2141.pants noteic, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktajos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Puses līgumu ir noslēgušas tiesīgi, izīrētājs ir sniedzis līgumā noteiktos pakalpojumus, bet par saņemtajiem pakalpojumiem nav samaksāts līgumā noīīgtajā kārtībā, tāpēc par labu prasītājam ir piedzenams parāds EUR 3895,27. Lietā nav pierādījumu, ka atbildētājas parādu ir samaksājušas, to pierādīt ir atbildētāju pienākums, saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu.

[3]Civillikuma 2141.pants noteic, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktajos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Civillikuma 1753.pants noteic, ka ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu(844.p.) lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu.

Līguma 2.4.punkts noteic, ka īres maksas un maksas par pakalpojumiem maksājumu termiņa kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājami nokavējuma procenti 0,3% apmērā no nesamaksātās summas, taču tie nepārsniedz ar pakalpojuma sniedzējiem noslēgtajos līgumos par pakalpojumu saņemšanu paredzētos maksimālos nokavējuma vai līgumsoda procentus.

Par laiku no 2011.gada 1.februāra līdz 2013.gada 10.decembrim prasītājs aprēķināja nokavējuma procentus EUR 3801,29.

Lai arī Civillikuma 1763.panta 1.punkts nepieļauj procentu lieluma pārsvaru pār pamatparādu, tomēr tiesa ir tiesīga izvērtēt ikviena līguma punkta atbilstību labticīguma prasībām un Civillikuma 1.pantam(sk. AT Senāta 2013.gada 12.marta spriedums SKC 108/2013.).

Daudzdzīvokļu nama atsevišķu dzīvokļu īrnieki ir uzskatāmi par patērētājiem likuma "Patērētāju tiesību aizsardzības likums" 1.panta 3.punkta izpratnē, līdz ar to, patērētājiem piedāvātajiem līgumiem ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem.

Civillikuma 1.pantā ir noteikts, ka tiesības izlietojamas un pienākumi izpildāmi pēc labas ticības.

Konkrētajā lietā, Civillikuma 1.pants ir saistāms ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 5.pantu par līgumslēdzēju pušu tiesisko vienlīdzību. 5.panta otrās daļas 5.punkts noteic, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgākā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

Līguma 2.4.punktā noīīgtie nokavējuma procenti, kas gadā sastāda 109,5% nav atzīstams par samērīgiem un taisnīgiem. Šāds procentu apmērs nav samērīgs ar nokavējuma periodu, parādnieku maksātspēju, ja ņem vērā, ka parāds ir par pamatpakalpojumu saņemšanu. Turklāt prasītājs no 2010.gada ir vilcinājies iesniegt prasību tiesā, lai gan saskaņā ar aprēķiniem, pēdējais maksājums izdarīts 2011.gada martā. Noteiktie procenti ir nesamērīgi arī salīdzinot tos ar soda sankciju-līgumsodu.

Likumdevējs ir izvērtējis līgumsoda apmēru un atbilstību labticīguma principam un 2014.gada 1.janvāra redakcijā Civillikuma 1716.pantā noteikts, ka līgumsods var tikt noteikts ne vairāk kā par 10 procentiem no pamatparāda vai galvenās saistības apmēra. Tiesu praksē līgumsods tiek noteikts 10% no pamatparāda arī prasībās, kas iesniegtas tiesā līdz 2014.gada 31.decembrim(sk. Rīgas apgabaltiesas 2014.gada 27.oktobra spriedums Nr.CA-1433-14/29, Zemgales apgabaltiesas 2014.gada 29.septembra spriedums CA-0234-14/12, Talsu rajona tiesas 2015.gada 13.janvāra spriedums Nr.C-0121-15).

Tiesa atzīst, ka no atbildētājām piedzenami nokavējuma procenti 10% no pamatparāda, tas ir EUR 389,53. Nokavējuma procenti šādā apmērā atbilst līguma pārkāpumam, nokavējuma periodam, nokavējuma procentu jēgai un mērķim.

[4]Prasītājs lūdz piedzīt parādu no /pers. A/ un /pers. B/ solidāri.

Civillikuma 1672.pants nosaka, ka solidāras saistības nodibina ar līgumu, testamentu vai likumu.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otrai daļai, īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam. Pilngadīgajiem ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra mantiska atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

Tādējādi, saskaņā ar minēto likumu, /pers. B/ ir solidāri atbildīga par apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parādu par laiku no 2010.gada 1.februāra līdz 2013.gada 31.decembrim.

[5]Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] panta pirmās daļas 1. punkts noteic, 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.

Šī panta 2.punkts noteic, 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.

Minētā panta otrā daļa noteic, ka 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.

Kā atzīts Austākās tiesas Senāta spriedumā Nr.SKC-58/2012., „izīrētāja pienākums brīdināt īrnieku pirms prasības celšanas tiesā noteikts ar mērķi dot īrniekam iespēju atrisināt strīdu ārpustiesas kārtībā, t.i. samaksājot brīdinājumā norādīto īres un pamatpakalpojumu maksas parādu".

Prasītājs ir izpildījis likumā noteikto priekšnoteikumu izlikšanai, proti, 2013.gada 9.septembrī atbildētājām ir nosūtīts pirmstiesas brīdinājums par parāda saistību samaksu un īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] pantu. Atbildētājas minēto brīdinājumu nav saņēmušas, tāpēc 2013.gada 6.novembrī laikrakstā „Latvijas Vēstnesis" Nr.217 publicēts brīdinājums par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

Atbildētājas līguma saistības nav izpildījušas, viņas nav vienojušās par strīda risinājumu. Atbildētājas īres maksu un maksu par

pamatpakalpojumiem nav maksājušas no 2010.gada 1.februāra, viņas ir rakstveidā brīdinātas par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, tāpēc atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1.,2.punktam, ir pamats izbeigt dzīvojamās telpas īres tiesiskās attiecības ar /pers. A/ un /pers. B/, un izlikt viņas no dzīvokļa /adrese /, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

[6]Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus, proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Apmierinātā prasības summa ir EUR 4284,80, valsts nodeva par īres līguma izbeigšanu EUR 604,08, kopā EUR 4888,88 un no šīs summas maksājamā valsts nodeva ir EUR 430,30.

No atbildētājām par labu prasītājam ir piedzenama valsts nodeva EUR 430,30 un ar tiesas pavēstu piegādāšanu saistītie izdevumi EUR 7,83.

Civilprocesa likums neparedz solidāru tiesas izdevumu piedziņu, tādēļ tiesas izdevumi piedzenami no katras atbildētājas puses apmērā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.^{1}panta 2.daļai, nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš.

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu, prasītājam atzīstamas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt 6% gadā no paša kapitāla (Civillikuma 1765.pantā noteiktie likumiskie procenti).

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 93., 193.pantu, tiesa

Rezolutīvā daļa

n o s p r i e d a:

Apmierināt daļēji Sabiedrības ar ierobežotu atbildību ,,Rīgas namu pārvaldnieks" prasību.

Piedzīt no /pers. A/ un /pers. B/ solidāri par labu Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību ,,Rīgas namu pārvaldnieks" pamatparādu EUR 3895,27, nokavējuma procentus EUR 389,53, kopā EUR 4284,80(četri tūkstoši divi simti astoņdesmit četri *euro* un 80 centi).

Noraidīt prasību par nokavējuma procentu piedziņu EUR 3411,76 apmērā.

Piedzīt no /pers. A/ par labu Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību ,,Rīgas namu pārvaldnieks" tiesas izdevumus EUR 219,07(divi simti deviņpadsmit *euro* un 07 centi).

Piedzīt no /pers. B/ par labu Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību ,,Rīgas namu pārvaldnieks" tiesas izdevumus EUR 219,07(divi simti deviņpadsmit *euro* un 07 centi).

Piedzīto parādu maksāt Sabiedrības ar ierobežotu atbildību ,,Rīgas namu pārvaldnieks" kontā AS ,,DNB banka" LV63RIKO0002013197596.

Izbeigt dzīvojamās telpas īres tiesiskās attiecības ar /pers. A/ un /pers. B/.

Izlikt /pers.A/un /pers. B/ no dzīvojamās telpas Nr.76, /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu-desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Atzīt sabiedrības ar ierobežotu atbildību ,,Rīgas namu pārvaldnieks" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos nokavējuma procentus 6% (sešus procentus) no simta gadā no paša kapitāla.

Spriedumu var pārsūdzēt Kurzemes apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, apelācijas sūdzību iesniedzot Talsu rajona tiesā.

Tiesnese V.Pavlovska