Lietas Nr.C29 8487 12

Lietas arhīva Nr.C 29 1739 14

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas Vārdā

Rīgā, 2014.gada 12.jūnijā

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa

šādā sastāvā: tiesnese D.Ķeire

ar sekretāri K.Šuļgu

izskatot atklātā tiesas sēdē Rīgā, Lomonosova ielā 10

civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/pardzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas un parāda piedziņu

Tiesa

k o ns t a t ē j a:

2012.gada 16.novembrī Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā saņemts prasītāja /pers. B/ prasības pieteikums pret /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas un īres maksas un pamatpkalpojumu parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu apliecību, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, kadastra numurs /numurs B/, pamatojoties uz zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2006.gada 10.marta lēmumu tika reģistrētas prasītāja /pers. B/ tiesības uz 1/2 kopīpašuma domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/, turpmāk spriedumā - nekustamais īpašums.

Nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu saskaņā ar 2006.gada 1.marta pirkuma līgumu prasītājs nopirka no /pers. H/, kuras domājamā daļa īpašumā samazinājās par 1/2 daļu.

2006.gada 2.martā prasītājs ar /pers. H/ noslēdza pirkuma līgumu, saskaņā ar kuru prasītājs nopirka otru 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma un prasītāja īpašuma tiesības palielinājās par 1/2 sasniedzot l veselu domājamo daļu. /pers. H/ īpašuma tiesības izbeidzās.

2006.gada 1.martā un 2006.gada 2.martā pirkuma līguma 4.punktā ir noteikts, ka pircējs ir iepazinies ar īpašuma sastāvu un saistību tiesiskiem apgrūtinājumiem, proti, ka par dzīvokli Nr./numurs/ar namu pārvaldi „Krasts" un /pers. C/ ir noslēgts līgums. Kā arī dzīvoklī Nr./numurs/ ir deklarēti /pers. F/, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/. 2006.gada 3.aprīlī nekustamais īpašums prasītājam tika nodots ar Nekustamā īpašuma nodošanas - pieņemšanas aktu.

Saskaņā ar LR IeM Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes Iedzīvotāju reģistra departamenta 2006.gada 10.februāra izziņu, ko prasītājam nodeva iepriekšējais mājas īpašnieks, dzīvoklī Nr./numurs//adrese/ no 2001.gada 11.aprīļa bija reģistrēti atbildētāji /pers. F/, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/.

2006.gada 3.aprīlī tika sagatavots un nosūtīts Paziņojums atbildētājai /pers. C/ ar kuru atbildētāja tika informēta, ka saskaņā ar 2006.gada 27.marta Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu, nekustamā īpašuma /adrese B/ īpašnieks ir prasītājs - /pers. B/. Vienlaicīgi, atbildētāja tika informēta ka, saskaņā ar likuma ,, Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, ja dzīvojamā māja pāriet citas juridiskas vai fiziskas personas īpašumā, jaunajam īpašniekam pāriet iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Bez tam, tika norādīts, ka, ja ir kādi jautājumi, tas var sazināties ar /pers. B/, sūtot vēstules pēc noteiktās adreses. No Paziņojuma izsūtīšanas dienas līdz pieteikuma iesniegšanas brīdim nekādas vēstules no atbildētājas nav saņemtas.

Tādejādi atbildētāji ir bijuši pienācīgā kārtībā brīdināti par dzīvojamās mājas īpašnieku maiņu. Atbildētājiem bija zināms, ka jaunajam īpašniekam - prasītājam ir pārņemts namu pārvaldes Krasts „ 2011.gada 11.aprīlī noslēgtais dzīvojamo telpu īres līgums ar atbildētāju.

To, ka atbildētāju un prasītāja starpā ir radušās īres tiesiskās atiecības, kas izriet no 2001.gada 11.aprīlī starp namu pārvaldi „ Krasts" un /pers. C/ noslēgto Dzīvojamo telpu īres līguma, pierāda tas, ka pēc 2006.gada 03.aprīļa Paziņojuma nosūtīšanas brīža, atbildētāji, Dzīvojamo telpu īres līgumā paredzētos maksājumus ir veikuši prasītājam pēc tā izstādītajiem rēķiniem.

Dzīvojamās telpas īres līguma 2.punktā īres maksa noteikta 0,118 Ls par vienu kvadrātmetru, kas veicama katru kārtējo mēnesi līdz mēneša 5 datumam un jāsamaksā izīrētājam personīgi. Maksa par komunālajiem pakalpojumiem noteikta pēc noteiktiem tarifiem (2.2.punkts). Saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līguma 3.1. punktu šis īres līgums ir noslēgts uz nenoteiktu laiku.

2006.gada 28.aprīlī atbildētāja tika brīdināta, ka sākot no 2006.gada 1.novembra īres maksa par vienu kvadrātmetru ir noteikta Ls 0,72.

Atbildētāji, saskaņā ar 2001.gada 11.aprīlī noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu lieto dzīvokli Nr./numurs/prasītāja īpašumā esošajā mājā /adrese/, bet vairāk nekā trīs mēnešus nav maksājuši dzīvojamās telpas īres maksu un maksu par pamatpakalpojumiem, kaut gan atbildētājam ir nodrošinātas iespējas lietot dzīvojamo telpu un izmantot pamatpakalpojumus.

2010.gada 10.novembrī atbildētājiem ticis izsūtīts brīdinājums, ka parāds par īres maksājumiem uz 2010.gada 10.novembri ir Ls 370,14. Atbildētāji, pamatojoties uz likuma ,, Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ pantu, tika lūgti viena mēneša laikā norēķināties par dzīvojamo telpu īri un komunālajiem pakalpojumiem, pretējā gadījumā tiks sniegta prasība tiesā par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un atbildētāju izlikšanu.

2012.gada 20.februārī atbildētājiem ticis izsūtīts brīdinājums, ka atbildētāja parāds par īres maksājumiem uz 2012.gada 20.februārī ir Ls 585,88. Atbildētāji, pamatojoties uz likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ pantu, tika lūgti viena mēneša laikā norēķināties par dzīvojamo telpu īri un komunālajiem pakalpojumiem, pretējā gadījumā tiks sniegta prasība tiesā par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un atbildētāju izlikšanu.

Brīdinājumu atbildētāji netika saņēmuši un tas atgriezts nosūtītājam ar atzīmi „Adresāts nebija mājās „.

Ņemot vērā, ka atbildētāji 2012.gada 20.februāra brīdinājumu nebija saņēmuši , kā arī prasītājam nav zināma atbildētāju atrašanās vieta , pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta otro daļu, 2012.gada 25.aprīlī Latvijas Republikas laikrakstā ,,Latvijas Vēstnesis" laidienā Nr.64 tika publicēts paziņojums par parāda nokārtošanu. Paziņojumā prasītājs lūdza atbildētāju viena mēneša laikā no brīdinājuma publicēšanas norēķināties par dzīvojamo telpu īri un komunālajiem pakalpojumiem. Atbildētāja tika brīdināta, ka nesamaksāšanas gadījumā tiks sniegta prasība tiesā par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no telpām.

Līdz prasības pieteikuma sagatavošanas dienai atbildētāji uz izsūtīto ziņojumu nav snieguši nekādu atbildi, kā arī nav veikti maksājumi par dzīvojamo telpu īri un komunālajiem pakalpojumiem.

Katru mēnesi atbildētājiem tiek izsniegti īres maksas rēķini, kuros ir norādīts ikmēneša maksājums. Īres maksa par vienu kvadrātmetru dzīvojamās platības no 2006.gada 1.novembra ir 0,72 Ls, kā tas bija noteikts likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumos 2006.gadā. Līdz ar to īres maksa par šo dzīvojamo platību ir Ls 29,19 mēnesī. Vidēji mēnesī ir jāmaksā Ls 35,38, jo maksājumu apmērs atkarīgs tikai no ūdens patēriņa.

Atbildētāju parāds par 2009.gadu sastāda Ls 178,00, par 2010.gadu sastāda Ls 166,38, par 2011.gadu – Ls 197,34 un īres maksas parāds par 2012.gadu sastāda Ls 233,52 un pamatpakalpojumu parāds Ls 71,47.

Kopējais atbildētāja parāds par 2009., 2010.,2011. un 2012.gadu ir Ls 846,71. Augstāk minētais pierāda to, ka atbildētāji vairāk kā trīs mēnešus nav veikuši īres un pamatpakalpojumu maksājumus.

Prasītājs lūdz tiesu: izbeigt ar atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ faktiskās īres tiesiskās attiecības un izlikt no dzīvokļa /adrese C/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzīt solidāri no atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ parādu Ls 846,71 apmērā, kā arī piedzīt solidāri no visiem atbildētājiem par labu prasītājam tiesas izdevumus.

Prasība pamatota ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 10., $28.^2$ panta pirmās daļas 1. un 2.punktu, Civillikuma 1401., 1403., 1511., 1533., 2141., 2171.pantu.

Tiesā nav saņemti atbildētāju rakstveida paskaidrojumi uz prasību.

Atbildētāji /pers. Z/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ uz tiesas sēdi nebija ieradušies, par neierašanās iemesliem nav paziņojuši, kā arī nav lūguši atlikt lietas izskatīšanu, lai gan par tiesas sēdes laiku un vietu atbildētājiem paziņots savlaicīgi, Civilprocesa likuma 56.pantā noteiktajā kārtībā nosūtot tiesas pavēsti ierakstītā sūtījumā uz prasībā norādīto atbildētāju dzīvesvietas adresi, kas vienlaicīgi ir arī viņu deklarētā dzīvesvieta.

Pastāvot šādiem apstākļiem, atbilstoši Civilprocesa likuma 156.panta pirmajai daļai tiesa atzīst par iespējamu lietu izskatīt bez atbildētāju klātbūtnes.

Tiesas sēdē prasītājs /pers. B/ uzturēja prasību daļā par īres līguma izbeigšanu un atbildētāju izlikšanu uz prasībā minētajiem pamatiem , bet neuzturēja daļā par parāda un tiesas izdevumu piedziņu. Paskaidroja,ka sākot no 2009.gada atbildētāji maksājumus par īri un sniegtajiem pakalpojumiem veica neregulāri un nepietiekošā apmērā. Bet sākot no 2011.gada novembra maksājumi netiek veikti vispār. Pēdējais maksājums veikts 2011.gada oktobra mēnesī.

Noklausoties tiesas sēdē prasītāja sniegtos paskaidrojumus, izvērtējusi prasības pieteikumā izklāstītos argumentus un lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka **prasība tās uzturētajā daļā ir noraidāma.**

Lietā nepastāv strīds, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu apliecību, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, kadastra numurs /numurs B/, pamatojoties uz zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2006.gada 10.marta lēmumu tika reģistrētas Prasītāja/pers. A/ tiesības uz 1/2 kopīpašuma domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu apliecību un Zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2006.gada 27.marta lēmuma datorizdruku, 2006.gada 1.marta pirkuma līgumu Prasītājs nopirka no /pers. H/ nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu. 2006.gada 2.martā Prasītājs ar /pers. H/ noslēdza pirkuma līgumu, saskaņā ar kuru nopirka 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma un Prasītāja īpašuma tiesības palielinājās par 1/2 sasniedzot 1 veselu domājamo daļu. /pers. H/ īpašuma tiesības izbeidzās (lietas 12-19.lapa).

2006.gada 3.aprīlī nekustamais īpašums Prasītājam tika nodots saskaņā ar Nekustamā īpašuma nodošanas – pieņemšanas aktu (lietas 21-22.lapa).

Saskaņā ar LR IeM Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes Iedzīvotāju reģistra departamenta 2006.gada 10.februāra izziņu, dzīvoklī Nr./numurs/, /adrese/ no 2001.gada 11.aprīļa ir reģistrēti atbildētāji /pers. F/, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ (l.l. 27).

Atbildētāji aizņem dzīvojamo telpu /adrese/, pamatojoties uz 2001.gada 11.aprīlī noslēgtā dzīvojamā telpas īres līguma pamata , kas noslēgts ar iepriekšējo izīrētāju namu pārvaldi „Krasts „un atbildētāju /pers. C/ un par to lietā strīds nepastāv(l.l.23-25).

Lietā nepastāv strīds par to, ka atbildētāju parāds par īri un pamatpakalpojumiem uz prasības celšanu sastādija Ls 846,71, kas vairākārt pārsniedz īres un pamatpkalojumu trīs mēnešu kopsummu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" normām īrnieka pienākums ir veikt dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu apmaksu dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas 1.punktu, 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.

Tāpat saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas 2. punktu 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.

Prasība pamatota ar apstākli, ka uz prasības celšanas brīdi par dzīvojamo telpu īri un saņemtajiem pamatpakalpojumiem nav maksāts vairāk kā par trijiem mēnešiem.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otrās daļas noteikumiem 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.

Savukārt saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otro daļu īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam, un pilngadīgajiem ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra mantiskā atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

Līdz ar to atzīstams, ka likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta otrajā daļā minētais rakstveida brīdinājums izsniedzams visiem pilngadīgajiem ģimenes locekļiem.

Īrniekam un tā ģimenes locekļiem visas tiesības un saistības, kas izriet no dzīvojamās telpas īres līguma, ir vienādas, bet atbildība par saistībām - solidāra. Līdz ar to, arī īrnieka ģimenes locekļi pirms prasības celšanas tiesā par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu vismaz vienu mēnesi iepriekš ir rakstveidā jābrīdina.

Prasītājs prasību cēlis gan pret īrnieku /pers. C/, gan arī pret viņas ģimenes locekļiem /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ , lūdzot izbeigt faktiskās īres attiecības un izlikt visus atbildētājus no dzīvojamām telpām, kā arī sākotnēji lūdzis solidāri piedzīt no atbildētājiem dzīvojamās telpas īres maksas un komunālo maksājumu parādu.

Ceļot prasību tiesā, prasītājs ir norādījis, ka atbildētājiem 2010.gada 10.novembrī ticis nosūtīts brīdinājums par parādu un sekām tā nenomaksāšanas gadījumā., bet no lietas materiāliem neizriet, ka šāds brīdinājums atbildētājiem vispār ir nosūtīts.

No prasītāja paskaidrojumiem un lietas materiāliem (l.l.38-39) redzams, ka atbildētājiem adresētais, bet tikai atbildētājai /pers. C/ nosūtītais 2012.gada 20.februāra brīdinājums, par parādu un tā nenomaksāšanas sekām , atbildētājai nav izsniegts, kā prasībā norāda prasītājs tas atgriezts nosūtītājam ar atzīmi „ adresāts nebija mājās „.

Kā redzams no 2012.gada 25.aprīļa publikācijas apliecinājuma laikrakstā „Latvijas Vēstnesis „ prasītājs, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri „28.^{2} punktu, lūdzis atbildētāju /pers. C/ viena mēneša laikā no bridinājuma publicēšanas norēķināties par dzīvojamo telpu īri un komunālajiem pakalpojumiem /adrese/. Norādot, ka parāda nesamaksāšanas gadījumā tiks sniegta prasība tiesā par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām(l.l.42).

Brīdinājuma mērķis ir darīt zināmu īrniekam un viņa ģimenes locekļiem par parāda lielumu, kas pārsniedz trīs mēnešus un tā

samaksu, lai īrnieks un viņa ģimenes locekļi, kuriem ir solidāra mantiskā atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām, varētu izvairīties no sev nelabvēlīgām sekām – izlikšanas. Parāda nomaksāšanas gadījumā, neatkarīgi no tā, vai parāda apmaksu veicis pats īrnieks vai viņa ģimenes locekļi, zustu pamats prasības celšanai par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un īrnieka un viņa ģimenes locekļu izlikšanu no dzīvojamām telpām, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmajā daļā minētajiem apstākļiem.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2004.gada apkopojumā Tiesu prakse, piemērojot likumu "Par dzīvojamo telpu īri" norādīts, ka „brīdinājums rakstveidā izsniedzams īrniekam un visiem īrnieka pilngadīgajiem ģimenes locekļiem, kuri visi arī aicināmi tiesā par atbildētājiem, jo viņi visi ir solidāri atbildīgi. (..)

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta otrajā daļā iekļautā norma atzīstama par imperatīvu un ir viens no priekšnoteikumiem prasības celšanai tiesā par dzīvojamo telpu īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} pantu. Savukārt likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otrās daļas noteikumu neievērošana ir patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai.

Lietā konstatēts, ka ar publikāciju laikrakstā „Latvijas Vēstnesis „" brīdināta tikai atbildētāja /pers. C/. Pārējie atbildētāji nav brīdināti, tāpēc uzskatāms, ka atbildētāji nav likumā noteiktā kārtībā brīdināti par parādu, un prasība par īres līguma izbeigšanu un atbildētāju izlikšanu , kas iesniegta bez šāda brīdinājuma, ir noraidāma.

Tā kā prasītājs neuzturēja prasību daļā par īres un pamatpakalpojumu parāda piedziņu, šajā prasības daļā ,saskaņā ar Civilproces likuma 223.pnta 4.punktu tiesvedība ir izbeidzama.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 193pantu, tiesa

n o s p r i e d a:

Noraidīt /pers. B/ prasību daļā pret /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/pardzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas .

Izbeigt tiesvedību daļā par īres un pamatpakalpojumu parāda piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2014.gada 8.jūlija Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese D.Ķeire